

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2018年12月31日止年度

- 收益上升33%至5.284億港元
- 毛利上升45%至2.731億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為2.677億港元
- 每股基本虧損為7.56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2018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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
收益	3		
融資服務業務的利息收益		92,775	25,010
營運活動產生的收益		435,649	373,251
收益總額		528,424	398,261
銷售成本		(255,334)	(210,390)
毛利		273,090	187,871
其他收入	4	103,667	125,092
銷售費用		(5,276)	(3,199)
行政費用		(131,612)	(105,482)
其他費用	4	–	(18,244)
其他收益及虧損	5	(397)	(81,735)
投資物業的公平值增加	11	81,818	52,486
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之其他金融資產及衍生金融工具的公平值(虧損)收益		(49,659)	35,042
應收聯營公司貸款的減值虧損	13	–	(122,835)
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損	13	(158,475)	–
物業、廠房及設備的減值虧損撥回		–	56,558
分佔聯營公司業績		(225,200)	95,227
融資成本	6	(25,165)	(8,070)
除稅前(虧損)溢利	7	(137,209)	212,711
稅項	8	(85,965)	(66,817)
年內(虧損)溢利		(223,174)	145,894
以下應佔：			
本公司擁有人		(267,723)	110,088
非控制權益		44,549	35,806
		(223,174)	145,894
		港仙	港仙
每股(虧損)溢利	10		
基本		(7.56)	3.11
攤薄		(7.56)	3.11

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 千港元	2017年 千港元
年內(虧損)溢利	<u>(223,174)</u>	<u>145,894</u>
其他全面(開支)收入		
不會重新分類至損益的項目：		
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(403,147)	580,558
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」) 之股本工具之公平值虧損(扣除稅項)	<u>(2,184,591)</u>	<u>—</u>
	(2,587,738)	580,558
其後可能重新分類至損益的項目：		
待售投資之公平值收益(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>3,414,642</u>
年內其他全面(開支)收入(扣除稅項)	<u>(2,587,738)</u>	<u>3,995,200</u>
年內全面(開支)收入總額	<u><u>(2,810,912)</u></u>	<u><u>4,141,094</u></u>
以下應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(2,345,967)	3,323,397
非控制權益	<u>(464,945)</u>	<u>817,697</u>
	<u><u>(2,810,912)</u></u>	<u><u>4,141,094</u></u>

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		258,820	314,444
預付租金		58,412	62,492
投資物業	11	2,654,600	2,698,723
聯營公司欠款		125,537	170,744
於聯營公司的權益		115,681	177,115
待售投資	12	–	4,968,197
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	12	1,894,958	–
其他應收款		158,399	158,399
應收貸款	16	1,491	466,091
應收聯營公司貸款	13	567,146	1,207,906
融資租賃應收款	17	69,150	–
遞延稅項資產		828	–
長期銀行存款		50,228	63,400
已抵押銀行存款	19	776,256	–
		6,731,506	10,287,511
流動資產			
物業存貨	14	867,991	887,987
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	15	91,593	53,594
應收貸款	16	360,389	600,560
融資租賃應收款	17	84,221	111,463
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	18	1,304,546	256,720
預付租金		1,227	1,285
短期銀行存款		141,919	382,177
結構性存款		239,726	577,751
已抵押銀行存款		601	629
現金及現金等價物		1,538,713	1,928,596
		4,630,926	4,800,762
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	20	501,388	543,982
合約負債		10,865	–
應繳稅項		710,667	736,052
借款—一年內到期償還	21	341,205	752,572
		1,564,125	2,032,606
淨流動資產		3,066,801	2,768,156
總資產減流動負債		9,798,307	13,055,667

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動負債			
借款－一年以後到期償還	21	685,599	24,731
遞延稅項負債		825,060	1,574,019
		<u>1,510,659</u>	<u>1,598,750</u>
資產淨值		<u>8,287,648</u>	<u>11,456,917</u>
資本及儲備			
股本		354,111	354,111
儲備		6,589,900	9,269,937
本公司擁有人應佔權益		6,944,011	9,624,048
非控制權益		1,343,637	1,832,869
權益總額		<u>8,287,648</u>	<u>11,456,917</u>

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般事項

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

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

本集團的主要業務為房地產發展、物業管理、房地產投資及融資服務。

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

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	以香港財務報告準則第4號保險合約 應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

此外，本集團已於生效日期(即2019年1月1日)前應用香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特點」。

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

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則(「香港會計準則」)第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於2018年1月1日首次應用當日確認。任何首次應用日期的差異已於期初保留盈利或權益的其他部分(如適用)中確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

本集團自下列主要來源確認客戶合約收益：

- 物業管理費收入；
- 融資租賃及貸款融資服務的服務收入(包括一段時期的顧問服務及研究調查服務)；及
- 來自房租、飲食銷售及其他配套服務的酒店業務收入。

有關本集團因應用香港財務報告準則第15號而產生的履約承擔之資料於附註3披露。

首次應用香港財務報告準則第15號的影響概要

本集團已對於2018年1月1日的綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。不受有關變動影響的項目不包括在內。

		先前已呈報 於2017年 12月31日 的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據 香港財務 報告準則 第15號 於2018年 1月1日 的賬面值* 千港元
	附註			
流動負債				
應付貨款及其他應付款、				
已收按金及應計費用	(a)	543,982	(13,450)	530,532
合約負債	(a)	—	13,450	13,450

* 該列金額為應用香港財務報告準則第9號調整前的金額。

附註：

- (a) 於2018年1月1日，先前計入應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用的物業管理合約預收客戶款為13,450,000港元，已重新分類至合約負債。

並無對於2018年1月1日應用香港財務報告準則第15號後確認的收益時間及數額的收益確認產生重大影響。

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第9號(修訂本)「具有負補償之提前還款特點」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂本。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產、融資租賃應收款及財務擔保合同的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)以及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，並無對於2018年1月1日已終止確認的工具應用相關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料未必具可比性。

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

下表顯示金融資產及金融負債以及其他項目於首次應用日期(2018年1月1日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號按預期信貸虧損進行的分類及計量。

香港會計準則 第39號/香港 財務報告準則 第9號報定 按公平值 列賬及計入 其他全面收益 (「按公平值 列賬及 計入其他 全面收益」) 之股本工具 千港元	待售投資 千港元	按公平值 列賬及計入 其他全面收益 (「按公平值 列賬及 計入損益」) 之股本工具 千港元	應收貸款及 其他應收款、 按金及預付款 千港元	應收貸款 千港元	融資租賃 應收款 千港元	應收聯營 公司貸款 千港元	聯營公司 欠款 千港元	結算存款 千港元	應付貸款及 其他應付款、 已收按金及 應計費用 千港元	合約負債 千港元	遞延稅項資產 千港元	遞延稅項負債 千港元	投資重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	非控制權益 千港元
於2017年12月31日的 期末結餘—香港 會計準則第39號	4,968,197	-	256,720	53,594	1,066,651	1,207,906	170,744	577,751	(543,982)	-	-	(1,574,019)	(2,731,713)	(3,393,983)	(1,832,869)
首次應用香港財務 報告準則第9號 產生的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	13,450	(13,450)	-	-	-	-	-
首次應用香港財務 報告準則第9號 產生的影響：															
重新分類															
自待售投資	(4,968,197)	4,873,878	80,808	13,511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自貸款及應收款	-	-	1,956,401	-	-	(1,207,906)	(170,744)	(577,751)	-	-	-	-	-	-	-
重新計量															
預期信貸虧損模式下 的減值	-	-	-	-	(2,631)	-	-	-	-	-	688	-	-	2,063	-
自成本減減值至 公平值	-	11,853	6,977	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,381)	(6,035)	(4,186)	(3,228)
自攤銷成本至公平值	-	-	(342,228)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342,228	-
於2018年1月1日的 期初結餘	-	4,885,731	1,958,678	67,105	1,064,020	111,343	-	-	(530,532)	(13,450)	688	(1,579,400)	(2,737,748)	(3,053,878)	(1,836,097)

(a) 待售投資

自待售股權投資至按公平值列賬及計入其他全面收益

本集團選擇於其他全面收益呈列先前分類為待售投資之股權投資之公平值變動，其中58,449,000港元與過往按成本減減值計量之無報價股權投資相關及4,815,429,000港元與香港會計準則第39號項下過往按公平值計量之無報價股權投資相關。該等投資並非持作買賣用途，且預期在可見將來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號日期，4,873,878,000港元已由待售投資重新分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具。與過往按成本減減值計量之該等無報價股權投資有關之公平值收益11,853,000港元已於2018年1月1日調整為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具及投資重估儲備。與過往按公平值計量之該等投資有關之公平值收益2,731,713,000港元繼續於投資重估儲備累計。遞延稅項負債及非控制權益分別增加3,637,000港元及2,181,000港元。概無就可扣減暫時性差額2,692,000港元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。

自待售投資至按公平值列賬及計入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號日期，本集團之股權投資59,808,000港元已由待售投資重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。與過往按成本減減值計量之該等股權投資有關之公平值收益6,977,000港元已於2018年1月1日調整為按公平值列賬及計入損益之金融資產及保留盈利。遞延稅項負債及非控制權益分別增加1,744,000港元及1,047,000港元。本集團過往根據香港會計準則第39號按公平值計量之非上市基金投資20,100,000港元已由待售投資重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。

(b) 按公平值列賬及計入損益之金融資產及／或指定為按公平值列賬及計入損益

於首次應用日期，本集團不再應用指定為按公平值列賬及計入損益計量與上市股本證券掛鈎的票息據，原因為該等金融資產須根據香港財務報告準則第9號按公平值列賬及計入損益計量。因此，該等投資之公平值131,655,000港元已由指定按公平值列賬及計入損益之金融資產重新分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產。

餘下投資為股本證券及債務工具(即上市優先票據)，並須根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值列賬及計入損益。並無對就自應用香港財務報告準則第9號之該等資產確認之金額產生影響。

(c) 貸款及應收款

過往分類為貸款及應收款之應收聯營公司貸款1,207,906,000港元及聯營公司欠款170,744,000港元已於應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值列賬及計入損益。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。應收聯營公司貸款及聯營公司欠款指於聯營公司之房地產項目投資，故合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款。

過往分類為貸款及應收款之結構性存款577,751,000港元亦於應用香港財務報告準則第9號時重新分類為按公平值列賬及計入損益，原因為其合約現金流量並非僅指本金及未償還本金額之利息付款。

有關公平值虧損342,228,000港元已於2018年1月1日調整為按公平值列賬及計入損益之金融資產及保留盈利。

(d) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，計量全部應收貸款及融資租賃應收款的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貸款及融資租賃應收款已根據攤估信貸風險特點分類。

按攤銷成本計算的其他金融資產的虧損撥備主要包括應收貸款、長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款、現金及現金等價物以及財務擔保合同，乃按12個月預期信貸虧損的基準計量，信貸風險自首次確認以來並無顯著增加。

就長期及短期銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物而言，本集團僅與聲譽卓著且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行進行交易，且認為違約風險低及12個月預期信貸虧損並不重大。

就於2018年1月1日向銀行所提供本集團物業買家安排的按揭貸款20,220,000港元的未償還財務擔保而言，經本集團的管理層評估後，本集團認為財務擔保合同的預期信貸虧損並不重大。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備2,751,000港元經已就保留盈利確認。額外虧損撥備乃就相關資產扣除。遞延稅項資產增加688,000港元。

於2017年12月31日按攤銷成本計值的金融資產的全部虧損撥備(包括應收貸款及融資租賃應收款)與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	應收貸款 千港元	融資租賃 應收款 千港元
於2017年12月31日－香港會計準則第39號 通過期初保留盈利重新計量金額	— 2,631	— 120
於2018年1月1日	<u>2,631</u>	<u>120</u>

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
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 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於將釐定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後合併業務及收購資產的收購日生效

⁵ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文所述的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本外，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將不會對可預見未來的綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。香港財務報告準則第16號將於其生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

經營租約及融資租約之差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式替代，惟短期租約及低價值資產租賃則除外。

使用權資產乃初步按成本計量，其後按成本(除若干例外情況外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債按於該日尚未支付的租金現值初始計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租金以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量的分類而言，本集團目前將前期預付租金呈列為與留作自用的租賃土地及分類為投資物業有關之投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租金將分配至本金及利息部分，並將由本集團呈列為融資現金流量。

除若干亦適用於承租人之規定外，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續規定出租人將其租賃分類為經營租約或融資租約。

此外，香港財務報告準則第16號規定須作出全面披露。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露變動。本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號「釐定安排是否包括租約」識別為租約的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號並未識別為包括租約的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日期前已存在的租約。再者，本集團選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留盈利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 收益及分類資料

(A) 收益

截至2018年12月31日止年度

(i) 劃分客戶合約的收益

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

	2018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	121,598
—融資服務業務的顧問服務收入	31,820
—其他服務收入	70,707
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：	
—融資租賃及貸款融資服務的服務收入	4,640
根據香港財務報告準則第15號確認	228,765
根據其他香港財務報告準則確認：	
—租金收入	206,884
—融資服務業務的利息收入	92,775
	<u>528,424</u>

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2018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
物業管理費收入	121,598	-	-	-
融資服務業務的顧問服務收入	-	-	36,460	-
其他	-	-	-	70,707
客戶合約的收益	121,598	-	36,460	70,707
租金收入	-	206,884	-	-
融資服務業務的利息收入	-	-	92,775	-
收益總額	121,598	206,884	129,235	70,707

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入／融資服務的顧問服務收入／酒店業務收入

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

融資租賃及貸款融資服務的服務收入

融資租賃及貸款融資服務的服務收入於本集團客戶所需的服務結果轉移的某一時點確認。

(iii) 分攤至與客戶訂立合約之餘下履約承擔的交易價格

於2018年12月31日，分攤至餘下履約承擔(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：

	物業管理服務 千港元
一年內	26,787
一年以上但不超過兩年	17,052
兩年以上但不超過五年	21,534
五年以上	22,420
	<hr/>
	87,793
	<hr/> <hr/>

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

截至2017年12月31日止年度

	2017年 千港元
物業管理費收入	118,357
租金收入	181,059
融資業務的利息收入	25,010
融資租賃及貸款融資服務的服務收入	13,555
其他	60,280
	<hr/>
	398,261
	<hr/> <hr/>

(B) 分類資料

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

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2018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	<u>-</u>	<u>121,598</u>	<u>206,884</u>	<u>129,235</u>	<u>457,717</u>	<u>70,707</u>	<u>528,424</u>
業績							
分類業績	<u>(2,413)</u>	<u>4,500</u>	<u>216,436</u>	<u>38,108</u>	<u>256,631</u>	<u>36,218</u>	<u>292,849</u>
其他收入							103,667
未分攤公司費用							(74,829)
其他收益及虧損							(397)
按公平值列賬及計入 損益之其他金融資產 及衍生金融工具的 公平值虧損							(49,659)
應收聯營公司貸款及 聯營公司欠款的 公平值虧損							(158,475)
分佔聯營公司業績							(225,200)
未分攤融資成本							<u>(25,165)</u>
除稅前虧損							<u>(137,209)</u>

截至2017年12月31日止年度

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

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

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

本集團於兩個年度的所有收益源自中國(以物業的所在地為基礎)，而本集團大部分非流動資產(金融工具除外)亦位於中國(持有有關資產的集團實體所在國家)。於截至2018年或2017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。

4. 其他收入／其他費用

其他收入

	2018年 千港元	2017年 千港元
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	246	1,939
銀行存款的利息收入	73,883	86,301
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的利息收入	22,433	8,911
指定按公平值列賬及計入損益之金融資產的利息收入	—	7,890
應收貸款的利息收入	1,750	12,766
其他	5,355	7,285
	<u>103,667</u>	<u>125,092</u>

其他費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
待售投資的減值虧損	—	17,021
捐贈	—	1,156
其他	—	67
	<u>—</u>	<u>18,244</u>

5. 其他收益及虧損

	2018年 千港元	2017年 千港元
出售物業、廠房及設備的收益淨額	—	57
匯兌虧損淨額(附註)	(1,627)	(81,792)
虧損準備(撥備)撥備撥回		
— 應收貸款	590	—
— 融資租賃應收款	(1,181)	—
— 應收貨款	(117)	—
出售一間附屬公司的收益	2,098	—
其他	(160)	—
	<u>(397)</u>	<u>(81,735)</u>

附註：匯兌虧損淨額主要來自於換算截至2017年12月31日止年度以美元(「美元」)計值的應收聯營公司貸款。於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號時，應收聯營公司貸款乃重新分類至按公平值列賬及計入損益，而該工具因換算產生的匯兌虧損／收益淨額則計入公平值變動。

6. 融資成本

	2018年 千港元	2017年 千港元
借款的利息	<u>25,165</u>	<u>8,070</u>

7. 除稅前(虧損)溢利

	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前(虧損)溢利已經扣除以下各項：		
物業、廠房及設備的折舊	53,063	78,381
預付租金撥回	<u>1,269</u>	<u>1,242</u>

8. 稅項

	2018年 千港元	2017年 千港元
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	59,373	49,072
遞延稅項	21,869	17,745
預扣稅	<u>4,723</u>	<u>—</u>
	<u>85,965</u>	<u>66,817</u>

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

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團於深圳經濟特區成立且主要在區內營運的附屬公司截至2018年12月31日止年度就其應課稅溢利按25%(2017年：25%)的稅率計算稅款。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司所賺取之溢利而向非中國稅項居民宣派之股息，須繳納預扣稅。截至2018年12月31日止年度，對支付予海外集團實體之股息徵收的預扣稅達4,723,000港元，乃由中國稅務機關收取。

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

9. 股息

兩個年度內並無派付、宣派或建議分派股息。

董事建議不派發截至2018年12月31日止年度之股息(2017年：無)。

10. 每股(虧損)溢利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)溢利按下列數據計算：

	2018年 千港元	2017年 千港元
用以計算每股基本及攤薄(虧損)溢利的本公司 擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(267,723)</u>	<u>110,088</u>
	股份數目	
	2018年	2017年
用以計算每股基本及攤薄(虧損)溢利的股份數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算2018年及2017年兩個年度的每股攤薄(虧損)溢利時，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。

11. 投資物業

千港元

公平值

於2017年1月1日	2,470,127
匯兌調整	176,110
投資物業的公平值增加	<u>52,486</u>
於2017年12月31日	2,698,723
匯兌調整	(125,941)
投資物業的公平值增加	<u>81,818</u>
於2018年12月31日	<u><u>2,654,600</u></u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益):	
截至2018年12月31日止年度	<u><u>81,818</u></u>
截至2017年12月31日止年度	<u><u>52,486</u></u>

已落成投資物業於2018年及2017年12月31日的公平值乃以戴德梁行有限公司於該等日期作出之估值為基準而得出。

12. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具／待售投資

	2018年 千港元	2017年 千港元
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註)	1,790,137	—
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	104,821	—
總計	<u>1,894,958</u>	<u>—</u>

待售投資包括：

香港上市實體內資股(按公平值)(附註)	—	4,807,679
香港及中國非上市股本證券(按成本)	—	118,257
海外非上市基金投資(按公平值)	—	28,750
會所債券(按公平值)	—	13,511
總計	<u>—</u>	<u>4,968,197</u>

附註：本集團持有眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」，股份代號：6060)的內資股。內資股的可銷性有別於眾安在綫H股。此外，根據中國公司法，眾安在綫於上市前發行的股份於上市日期(即2017年9月28日)起一年內不可轉讓。根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行的估值，眾安在綫投資於2018年12月31日及2017年12月31日的公平值已達致。

13. 應收聯營公司貸款

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收股東貸款		
– 按攤銷成本計量	—	1,771,260
– 按公平值列賬及計入損益計量	1,289,063	—
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	<u>(721,917)</u>	<u>(563,354)</u>
	<u>567,146</u>	<u>1,207,906</u>

該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。於2017年12月31日，該筆款項根據本集團預期將收取的估計日後現金流量以及有關收款的估計時間按攤銷成本列賬。應收貸款(包括本金及利息)為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

於2017年12月31日，本公司董事經計及按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及該現金流量之時間後評估應收貸款(包括應收貸款的應收利息)的可收回金額。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，詳述於附註2.2(c)，因此，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已延遲其房地產項目的建設計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。

截至2018年12月31日止年度，公平值虧損158,475,000港元乃於損益內確認。

截至2017年12月31日止年度，減值虧損122,835,000港元，即將應收聯營公司貸款的賬面值減至其估計可收回金額之調整，乃於損益內確認。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為567,146,000港元(2017年：1,207,906,000港元)及聯營公司欠款125,537,000港元(2017年：170,744,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

14. 物業存貨

	2018年 千港元	2017年 千港元
發展中物業	<u>867,991</u>	<u>887,987</u>

於2018年12月31日，發展中物業867,991,000港元(2017年：887,987,000港元)指預期於報告期末起計超過一年完成的物業的賬面值。

15. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2018年 千港元	2017年 千港元
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	1,675	2,241
融資服務的應收貨款	<u>28,229</u>	<u>11,694</u>
	29,904	13,935
減：信貸虧損撥備	<u>(114)</u>	—
應收貨款總額	29,790	13,935
銀行存款的應收利息	23,092	9,393
其他應收款、按金及預付款	<u>38,711</u>	<u>30,266</u>
	<u>91,593</u>	<u>53,594</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。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款賬齡分析。

	2018年 千港元	2017年 千港元
賬齡：		
0至60日	1,049	1,960
61至180日	283	263
181日以上	<u>343</u>	<u>18</u>
	<u>1,675</u>	<u>2,241</u>

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

	2018年 千港元	2017年 千港元
賬齡：		
0至30日	—	11,694
180日以上	<u>28,115</u>	—
	<u>28,115</u>	<u>11,694</u>

於2018年12月31日，物業管理及房地產投資服務的應收貨款1,049,000港元(2017年：1,960,000港元)既無過期亦無減值。於2017年12月31日，融資服務的應收貨款11,694,000港元既無過期亦無減值。

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

於2017年12月31日，本集團物業管理及房地產投資的應收貨款包括總賬面值為281,000港元的應收賬款，有關賬款於報告日已過期，惟本集團尚未就減值虧損計提撥備。本集團並無就此等餘額持有任何抵押品。

來自物業管理及房地產投資服務的已過期但未減值應收貨款的賬齡：

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

於2018年12月31日，物業管理及房地產投資的應收貨款626,000港元及融資服務的應收貨款28,115,000港元於報告日已過期。融資服務的已過期應收貨款中，來自一名債務人的28,115,000港元已過期90日或以上，而鑒於該債務人擔保人的財務狀況及與該債務人及其擔保人重新磋商後後續根據新還款計劃予以償付，本公司董事認為並無違約。

16. 應收貸款

	2018年 千港元	2017年 千港元
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	240,534	527,395
購買應收貸款(附註(ii))	-	357,955
透過信託指定的應收貸款	114,155	119,617
其他應收貸款	9,132	61,684
	<u>363,821</u>	1,066,651
減：信貸虧損撥備	(1,941)	-
總計	<u>361,880</u>	<u>1,066,651</u>

為作財務報告用途，應收貸款分析如下：

非流動	1,491	466,091
流動	360,389	600,560
總計	<u>361,880</u>	<u>1,066,651</u>

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方授出應收保理貸款，獨立第三方的應收款組合源自向相關客戶提供貸款。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後五日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2018年12月31日，應收保理貸款的實際年利率主要介乎6.4%至16.0%（2017年：6.4%至14.6%）。本集團管理層個別檢討及評估減值並繼續監控任何重大變動。

於2018年及2017年12月31日，所有應收保理貸款既無過期亦無減值。

- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向獨立第三方購買無追索權的源自向相關客戶提供貸款本金人民幣230,000,000元的無抵押應收賬款組合，現金代價為人民幣230,000,000元（相當於275,120,000港元）。應收貸款組合由金融機構管理。金融機構充當受託人，就應收貸款每月收取0.1%作為託管費。該應收貸款組合按固定年利率介乎6.5%至18.0%計息，並於一年內分期償還。根據購買協議，獨立第三方擔保本集團的年利息回報6.5%。該無抵押應收貸款的信貸風險乃由眾安在綫擔保。

此外，本集團向獨立第三方購買無追索權的相關客戶的本金人民幣69,250,000元的應收貸款組合，現金代價為人民幣69,250,000元（相當於82,835,000港元）。該應收貸款組合乃由相關客戶持有的物業擔保，按固定年利率7.5%計息，並須於一年內分期償還。應收貸款的信貸風險乃由眾安在綫擔保。於轉讓後，被保險人其後轉入本集團。

截至2018年12月31日止年度，該等購買應收貸款由債務人清償。

17. 融資租賃應收款

本集團向獨立第三方購買設備並根據融資租賃出租該等設備予承租人。所有租賃均以人民幣計值。所訂立融資租賃的期限為一至兩年。

	最低租賃付款 於12月31日		最低租賃付款的現值 於12月31日	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
應收款項：				
不遲於一年	96,904	117,893	84,221	111,463
一年以上但不超過兩年	74,526	–	70,406	–
減：未實現融資收入	(16,803)	(6,430)	不適用	不適用
租賃責任的現值	154,627	111,463	154,627	111,463
減：減值虧損準備	(1,256)	–	(1,256)	–
	153,371	111,463		
減：一年內應收款項(顯示為流動資產)			(84,221)	(111,463)
一年後應收款項			69,150	–

本集團的融資租賃應收款乃以人民幣計值。於2018年12月31日，融資租賃的實際年利率介乎9.2%至12.8%(2017年：8.7%至10.6%)。

於2018年12月31日，融資租賃應收款153,371,000港元(2017年：111,463,000港元)由客戶的關聯方擔保，並由租出資產及客戶按金抵押。租出資產的所有權將轉讓予租賃期末擁有最少代價的客戶。

18. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2018年 千港元	2017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	17,696	24,418
– 於中國上市的股本證券	66,372	39,116
– 於可贖回優先股的投資(附註)	600,000	–
– 於一間實體可贖回可轉換優先股的投資	113,482	–
– 於香港上市的優先票據	–	24,085
– 於海外上市的優先票據	13,892	37,446
– 與上市股本證券掛鈎的票息據	57,142	131,655
– 中國非上市基金投資	373,289	–
– 海外非上市基金投資	62,673	–
	<u>1,304,546</u>	<u>256,720</u>

附註：本集團於截至2018年12月31日止年度認購眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)可贖回優先股(「可贖回優先股」)人民幣526,451,000元。於可贖回優先股發行日期起五年(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安信息技術服務有限公司投票否決除外)內，眾安國際有權按所贖回可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

19. 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2018年12月31日，本集團已抵押銀行存款776,256,000港元，以作為本集團獲授長期銀行借款的擔保。因此，於2018年12月31日，該等已抵押銀行存款乃分類為非流動資產。

20. 應付貨款、已收按金及應計費用

	2018年 千港元	2017年 千港元
應付貨款	39,807	47,798
建築工程的其他應付款	206,429	205,545
按金及預收租金及管理費	95,515	111,040
自應收貸款客戶收取的按金	12,166	33,543
自融資租賃應收款客戶收取的按金	–	15,431
其他應付稅項	20,945	25,097
應付薪金及應付職員福利	51,592	52,740
其他應付款及應計費用	74,934	52,788
	<u>501,388</u>	<u>543,982</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2018年 千港元	2017年 千港元
賬齡：		
0至90日	5,808	11,926
91至180日	1,529	1,783
181至360日	125	3,582
360日以上	32,345	30,507
	<u>39,807</u>	<u>47,798</u>

21. 借款

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行借款－有抵押	786,771	927
銀行借款－無抵押	22,831	59,809
其他借款－有抵押	–	358,851
其他借款－無抵押	1,140	–
保理貸款－有抵押	216,062	357,716
	<u>1,026,804</u>	<u>777,303</u>
根據如期還款期限應償還賬面值如下：		
於一年內	125,143	394,855
一年以上但不超過兩年	171	24,104
兩年以上但不超過五年	685,428	538
五年以上	–	90
	<u>810,742</u>	<u>419,587</u>
載有按要求還款條款(流動負債項下所示) 惟須償還的保理貸款賬面值如下：		
於一年內	216,062	357,716
	<u>1,026,804</u>	<u>777,303</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(341,205)</u>	<u>(752,572)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>685,599</u>	<u>24,731</u>

管理層討論和分析

回顧2018年，全球貿易和投資增速下降，世界銀行和國際貨幣基金組織下調經濟預測。美國經濟增速回落，金融市場動盪，美聯儲呼籲以更多的「耐心」來對待加息，許多美聯儲官員對美國經濟前景和加息步伐愈發謹慎。歐元區五大經濟體的增長勢頭亦在2018年有所減弱，經濟信心低迷，景氣指數跌至兩年來的最低水準。整體看我國經濟外部環境不利因素及挑戰增多。

2018年中國國內生產總值(GDP)達到90萬億，同比增長6.6%。分季度看，1至4季度GDP當季同比增速分別為6.8%、6.7%、6.5%、6.4%，全年增速呈下滑趨勢，顯示在全球經濟增速放緩和內外需動力不足下，國內經濟增長承壓。

中國經濟增速在繼續放緩，這既有結構性的因素也有週期性的因素。2012之後，由於技術進步放緩、激勵機制弱化、資源配置效率下降，以及人口、環境、土地、資源等成本不斷上升，中國潛在經濟增速下滑，另一個方面，受前期經濟刺激導致的企業資本邊際報酬遞減，以及金融週期向下等週期性因素影響，需求偏弱。中國經濟中短期仍將面臨下行壓力。作為轉型國家，中國制度改革空間還有很大，這需要在進行需求管理的同時，繼續進行供給側改革，提升潛在經濟增速。

2018年，隨著中國政府及香港特區政府主動推動金融科技發展，公司正積極考慮優化商業模式及為集團創造新價值。本集團於2018年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2018年12月31日止年度內，本集團之收益為5.284億港元，較去年上升33%。毛利為2.731億港元，較去年上升45%。年內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為2.677億港元，同比截至2017年12月31日止年度內本公司擁有人應佔溢利為1.101億港元；每股基本虧損為7.56港仙，較去年下降343%。

房地產租賃

截至2018年12月31日止年度內，租金收入總額為2.069億港元，較去年上升14%。

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2018年12月31日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為90%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。本集團的專案發展理念一向重質不重量，銳意打造精品，走差異化經營路線。

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

發展中物業

於2018年12月31日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克·外灘源」項目

「洛克·外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目預計於2020年完成收尾工程並可全面開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,599.6平方米，容積率1.0，由11棟中西合璧的四合院組成，每棟面積1,000至1,500平方米。專案由英國David Chipperfield Architects建築設計事務所負責建築及裝飾設計，位於上海市內交通最方便的低密度清幽豪宅區之一，距離機場及市區分別約為10分鐘及30分鐘車程。

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

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

截至2018年12月31日止年度內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目由溢利9,240萬港元轉為分佔虧損1.586億港元，主要由於RGAP的匯兌虧損變動、投資物業的估值及融資成本所致。

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。截至2017年12月31日，該筆款項根據本集團預期將收回的估計日後現金流量以及收回該筆款項的估計時間按攤銷成本列賬。自2018年1月1日生效香港財務報告準則第9號，應收GRAP貸款以按公平值列賬及列入損益計算。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

於2017年12月31日，本公司董事按貸款原實際利率折現的估計未來現金流量及時間後重估投資的可收回金額。

於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號後，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，詳述於綜合財務報表附註2.2(c)，因此，合約現金流量並非僅為本金及未償還本金額之利息付款，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。年內，RGAP已延遲其房地產項目的建設計劃。因此，本集團已修改其估計能收取聯營公司欠款及應收聯營公司貸款的時間。

截至2018年12月31日止年度，公平值虧損158,475,000港元乃於損益內確認。

截至2017年12月31日止年度，減值虧損122,835,000港元，即將應收聯營公司貸款的賬面值減至其估計可收回金額之調整，乃於損益內確認。

本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為567,146,000港元(2017年：1,207,906,000港元)及聯營公司欠款125,537,000港元(2017年：170,744,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

資產融資

本集團的全資附屬公司，眾聯融資租賃(上海)有限公司、眾安國際融資租賃(天津)有限公司、眾安國際商業保理(天津)有限公司，主要經營融資業務，包括資產融資業務、向各種客戶提供融資租賃、商業保理服務及其他貸款融資的服務，於年內已逐步開始營運。

截至2018年12月31日止年度內，融資服務業務之收入為1.292億港元(截至2017年12月31日止年度內：3,860萬港元)，實際利率介乎每年6.7%至16.0%(2017：6.4% to 14.6%)。本集團預計來年將逐步開展更多融資業務。

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

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2018年12月31日止年度內，本集團其他業務的營業額為1.923億港元，同比上升8%。

重要投資

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第9號（修訂本）「具有負補償之提前還款特點」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂本。香港財務報告準則第9號就1) 金融資產及金融負債的分類及計量、2) 金融資產、融資租賃應收款及財務擔保合同的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）以及3) 一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日（首次應用日期）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值），並無對於2018年1月1日已終止確認的工具應用相關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料未必具可比性。

於2018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18.949億港元（待售投資於2017年12月31日：49.682億港元），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17.901億港元（2017年12月31日：48.077億港元）列賬。

於對眾安在綫投資的公平值估值時，已考慮眾安在綫的內資股的可銷性折讓。

眾安在綫作為全球領先的互聯網保險科技公司，通過大數據、雲計算、人工智能及區塊鏈等技術能力，致力用科技的力量對保險行業賦能。經過多年的發展，眾安在綫通過建立並優化與線上場景方的合作模式，提升場景方運營效率，實現與優質場景方的深度合作。同時，眾安在綫在大數據獲客、場景客戶運營能力和人工智能等科技能力也支持了眾安自有平臺的運營和發展。眾安在綫預期繼續堅持生態導向的保險科技戰略，以科技連接生態合作夥伴，充實並壯大生態系統服務能力。我們相信眾安在綫將繼續優化目前的五大生態佈局，包括健康、消費金融、汽車、生活消費和航旅，並將領先科技深度應用於保險行業，鞏固眾安在綫在互聯網保險科技行業的領導地位。

合資公司 – 眾安國際

誠如2017年12月8日及2018年3月28日公告，本公司與眾安信息技術服務有限公司（「眾安技術服務」）（眾安在綫全資附屬公司）訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安技術服務同意共同投資眾安眾安國際，藉此本公司與眾安技術服務攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安技術服務已分別以現金向眾安國際注資人民幣60,000,000元及人民幣50,000,000元，代價為其普通股；及(b)本公司已有條件同意以現金向眾安國際作出人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。本公司及眾安技術服務分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

本集團於截至2018年12月31日止年度認購眾安國際可贖回優先股（「可贖回優先股」）人民幣526,451,000元（折合6億港元）。於可贖回優先股發行日期起五年（該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安技術服務投票否決除外）內，眾安國際有權按可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，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。

截至2018年12月31日止年度內，本集團分佔眾安國際項目虧損6,760萬港元，主要由於眾安國際前期開發成本所致。

眾安國際作為中國首家互聯網保險公司眾安在綫的國際發展平臺，於2017年12月在香港成立，旨在發掘海外市場中金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇，致力於向傳統保險公司提供創新科技和應用方案，為互聯網平臺打造整體保險金融解決方案。在過去的一年中，眾安國際初步完成了國際業務的籌備工作，在發展初期聚焦亞洲市場，進行技術輸出。

2018年7月31日，眾安國際與軟銀願景基金簽署股東協議，軟銀願景基金將作為戰略投資方參與眾安國際成立的一家新的經營實體，雙方將共同探索海外業務發展機遇，有望助力眾安國際進一步開拓其保險科技、金融科技及其他科技解決方案業務在海外市場的發展。

2018年9月26日，眾安國際與日本財產保險公司(「SOMPO」)簽署合作協定，眾安國際將結合眾安在綫過去五年在中國保險科技市場的經驗積累和技術沉澱，輸出保險科技解決方案協助SOMPO實現保險核心系統升級和數位化轉型。

2019年1月16日，眾安國際與東南亞領先的O2O平臺Grab Holdings Inc. (「Grab」)公佈將成立合資公司，共同探索東南亞互聯網保險分銷業務。眾安國際將為其搭建數位化保險銷售平臺，並提供後台技術支援。

2019年，眾安國際將繼續建立健全目標導向的團隊管理體系，培養核心人才；繼續充分利用香港的國際化優勢，立足香港；深入拓展香港、日本、東南亞市場，並開拓全球其他國家區域業務機會，尋求更多生態合作夥伴，持續輸出保險科技解決方案與提供綜合金融服務。

我們相信眾安國際將結合在中國保險科技市場總結出的經驗，建立世界領先的、基於雲架構、開放式的保險行業核心平臺產品，打造傳統保險行業與互聯網平臺的混合生態，致力於成為亞太地區首選的保險數位化合作夥伴與金融服務提供者。

展望

展望2019年，宏觀政局不穩衝擊經濟。中國經濟基本面仍將面臨許多挑戰，需要密切關注。

就個別行業而言，我們認為金融科技行業正處於初始發展階段，未來發展空間廣闊。而全球金融科技中心的高度多樣性、監管科技和保險科技等子板塊的完善，亦將繼續助力金融科技整體行業的不斷成長與壯大。2018年全球金融科技融資上升至1,118億美元，較2017年508億美元激增近120%。

金融科技(Financial Technology)可以理解為科技在金融領域的應用。科技與金融的結合在創新金融產品和服務模式、改善客戶體驗、提升服務效率、降低交易成本方面都有所突破。近幾年，金融科技成為全球投資人和創業者聚焦的熱點產業。

就公司業務而言，在平衡現有業務的增長與盈利時，本集團將持續關注金融科技行業的迅速發展機遇，期望有關領域的資源投放能為集團締造可持續增長，以及長遠的股東價值。

財務回顧

本集團的借款總額由2017年12月31日的7.773億港元增加至2018年12月31日10.268億港元。本集團於2018年12月31日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為14.8%，2017年12月31日則為8.1%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2018年12月31日，已向銀行抵押776,857,000港元(2017: 629,000港元)銀行存款、結構性存款116,438,000港元(2017: 無)及賬面值總額為528,539,000港元(2017: 543,062,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。本集團的借款以人民幣及港幣為單位。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2018年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘共達27.474億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2018年12月31日，本集團就發展中物業之承擔為3,720萬港元。

或然負債

於2018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1,270萬港元。

末期股息

為保留資源用作本集團業務發展，故董事會建議不派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團就主要業務僱用約786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。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2018年12月31日止年度，本集團或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

企業管治

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

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。自2017年6月28日起，項亞波先生已同時擔任董事會主席及本公司行政總裁的角色。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。董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期檢討有關情況，並將確保目前結構不會削弱本公司的權力平衡。

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10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，各董事於截至2018年12月31日止年度均一直遵守標準守則所規定之準則。

審核委員會

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

本集團截至2018年12月31日止年度之年度業績經已由本公司核數師德勤·關黃陳方會計師行審核，並已由審核委員會審閱。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)已預定將於2019年5月29日(星期三)舉行。股東週年大會通告將於適當時候在本公司網站www.sinolinkhk.com及聯交所指定網站www.hkexnews.hk刊發。

本公司將於2019年5月24日(星期五)至2019年5月29日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記。為確定出席股東週年大會的權利，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2019年5月23日(星期四)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室。

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*
項亞波
主席兼行政總裁

香港，2019年3月21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田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。

* 僅供識別