



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

中期報告
2020

公司資料

董事會

執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)
陳巍

非執行董事

歐晉羿
歐亞平
鄧銳民

獨立非執行董事

田勁
項兵
辛羅林

授權代表

歐晉羿
項亞波

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)
田勁
項兵

提名委員會

田勁(主席)
項兵
項亞波
辛羅林

薪酬委員會

辛羅林(主席)
項兵
項亞波

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中199號
無限極廣場28樓
電話 : (852) 2851 8811
傳真 : (852) 2851 0970
股份代號 : 1168
網址 : <http://www.sinolinkhk.com>

股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

法律顧問

(香港法律)
佳利(香港)律師事務所
的近律師行
觀韜律師事務所(香港)
君合律師事務所
諾頓羅氏富布萊特香港
曾宇佐、陳遠翔律師行
(百慕達法律)
Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
平安銀行



目錄

財務摘要	2
管理層討論和分析	3
其他資料	17
簡明綜合財務報表審閱報告	22
簡明綜合損益表	23
簡明綜合損益及其他全面收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	30

截至2020年6月30日止六個月

- 收益減少15%至1.854億港元
- 毛利減少11%至1.106億港元
- 本公司擁有人應佔虧損增加168%至3.004億港元
- 每股基本虧損為8.48港仙

回顧2020年上半年，突如其來的新冠疫情席捲全球，世界主要經濟體均深陷經濟衰退之中。全球主要國家經濟增速均斷崖式下跌，小微企業和低收入居民受創尤為嚴重。面對這次疫情引起的大規模經濟衰退，各國普遍回歸凱恩斯主義，通過史無前例的天量貨幣財政政策刺激經濟。令人擔憂的是，隨著時間的推移，疫情在全球的蔓延並未得到有效控制，在經歷了短暫的平台期後反而愈演愈烈。當前全球確診病例總量仍在加速上升。未來，人類與新型冠狀病毒共存的前景愈發明顯，而全球下半年的經濟走勢亦因此不容樂觀。

2020年上半年中國國內生產總值（「GDP」）達到人民幣456,614億元，同比下降1.6%。儘管一季度GDP增速下降明顯，但與2008年不同的是，本次經濟供給體系未遭破壞，伴隨國內疫情得以有效控制，需求解凍，生產較快得以恢復，加上寬裕流動性政策支持，經濟在二季度持續顯著提升。中國經濟增速由負轉正，表示經濟已經觸底並正在穩健復甦。

上半年我國經濟逐步克服疫情帶來的不利影響，經濟運行呈恢復性增長和穩步復甦態勢，發展韌性和活力進一步彰顯。同時也要看到，一些指標仍在下降，疫情衝擊損失尚需彌補。當前全球疫情依然在蔓延擴散，疫情對世界經濟的巨大衝擊將繼續發展演變，外部風險挑戰明顯增多，國內經濟全面恢復仍面臨壓力。

本公司一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為集團創造新價值。本集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在線財產保險股份有限公司（「眾安在線」，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」）。

管理層討論和分析

截至2020年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.854億港元，較去年同期下降15%。毛利為1.106億港元，較去年同期下跌11%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為3.004億港元，較去年同期增加168%；每股基本虧損為8.48港仙，同比去年增加168%。

房地產租賃

截至2020年6月30日止六個月內，租金收入總額為7,650萬港元，較去年同期下降31%。由於新冠疫情爆發，投資物業與租戶共渡時艱並於本年度上半年因給予租戶減租優惠而錄得租金收入之減少。

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

百仕達大廈

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

截至2020年6月30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。酒店業務環境於期內仍然艱難，「樂酒店」作為自主品牌的精品酒店，在新冠疫情爆發及為配合防疫政策，「樂酒店」於上半年的入住率大幅下跌。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。

發展中物業

截至2020年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

1. 「洛克•外灘源」項目

「洛克•外灘源」位於上海外灘，是本集團與洛克菲勒國際集團共同開發的一個綜合地產專案。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築的修繕和部分新建築。本集團擬把該幅歷史悠久的土地改建為高級的混合用途區，集居住、商用、零售、餐飲、辦公及文化設施於一身。該專案的保護及保留建築部分已正式投入營運並陸續出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，在新冠疫情爆發及為配合當地政府的防疫政策「洛克•外灘源」項目於上半年停工近兩個月，整個項目預計於2021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。

管理層討論和分析

資產融資

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

截至2020年6月30日止六個月內，融資服務業務之利息收入為1,100萬港元(截至2019年6月30日止六個月內：790萬港元)，實際利率每年5.5%(2019年12月31日：5.7%至7.6%)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊及企業復工復產進度的推遲，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險控制工作整體業務比過去年度受影響和放緩。

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

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2020年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為9,070萬港元，同比下降8%。

合資公司－眾安國際

本公司於2017年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(「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

管理層討論和分析

資機遇。根據合資公司協議，(a)本公司及眾安科技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。本公司及眾安科技分別擁有眾安國際的49%及51%的投票權益。

截至2019年12月31日止年度內，本集團完成人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。於2019年10月，眾安國際向本集團贖回部分可贖回人民幣140,000,000元的可贖回優先股。截至2019年12月31日止，本集團持有眾安國際可贖回優先股480,000,000股，現金代價為人民幣480,000,000元(折合546,700,000港元)。於2019年12月31日，該等可贖回優先股的公平值為581,500,000港元。於2020年1月16日，眾安國際向本集團贖回全部480,000,000股可贖回優先股。於截至2020年6月30日止六個月，眾安國際行使其權利以代價人民幣511,894,000元(約578,025,000港元)自本集團贖回所有餘下可贖回優先股。於2020年6月30日，本集團再無可贖回優先股投資。

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。

誠如2019年7月18日公告，本公司、眾安科技及眾安國際訂立合資公司股份認購協議，據此(1)本公司有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共980,000,000股新合資公司普通股(「普通股」)，應付總認購價為現金人民幣960,784,313.73元；及(2)眾安科技

管理層討論和分析

有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共1,020,000,000股普通股，應付總認購價為現金人民幣1,000,000,000元。於最終交割後，眾安科技及本公司於眾安國際分別持有的投票權益將仍為51%及49%。

股份認購已由本公司股東於2019年9月4日在股東特別大會上批准。截至2020年6月30日止六個月內，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的588,000,000股普通股。截至2020年6月30日止，本公司合共已認購980,000,000股普通股，總認購價為現金人民幣960,784,313.24元，本公司於眾安國際持有的投票權益仍保持為49%。

董事會深知，作為一間金融科技公司，需要時間建立及招攬龐大的前期投資以開發硬體及相關科技，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。

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

截至2020年6月30日止六個月內，本集團分佔眾安國際項目虧損9,950萬港元（截至2019年6月30日止六個月內：虧損6,110萬港元），主要由於眾安國際前期開發成本所致。

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

務。試業將以香港金融管理局(「金管局」)監管的金融科技監管沙箱進行。試業初期，眾安銀行將為約2,000名的本港零售客戶提供服務，透過收集來自特選用戶的反饋意見，進一步完善銀行服務平台，為正式開業做好準備。

眾安銀行於2020年3月24日正式成為香港第一間面世的虛擬銀行，並推出旗艦活期存款產品— ZA活期Go，讓市民在低息環境下透過可觀的存款利率為財富增值。市民可體驗突破傳統、打破時間界限的銀行產品和服務，與眾安銀行一起踏入虛擬銀行的創新時代。

有別於傳統銀行的實體模式，眾安銀行用戶將可體驗真正的全天候銀行服務，透過一站式手機應用程式完成開戶、存款、轉賬及貸款等服務，省卻到分行辦理手續的麻煩。另外，用戶只需憑香港身份證，便能最快於5分鐘內完成開戶，並體驗「7 x 24定期存款」、「5秒轉賬緩衝」、「人臉識別認證」等嶄新功能。另外，眾安銀行還運用了多項包括反欺詐、風險控制及網絡安全防禦等技術，並根據反洗錢國際標準，為賬戶的安全運作提供充足保障。

眾安國際及其子公司眾安銀行於2020年5月6日宣佈與香港中華煤氣有限公司(「煤氣公司」)合作，參與煤氣公司的「撐餐飲振經濟」計劃，共同協助餐飲業走出逆境，推動業界復甦。眾安國際將撥款五百萬港元成立「ZA餐飲業抗疫保障金」，為煤氣公司逾三千家中小企食肆客戶提供緊急援助。合資格食肆的負責人在眾安銀行成功開設個人賬戶後，便可自動享有「ZA餐飲業抗疫保障金」的保障。

此外，眾安國際於2020年5月4日宣佈，其與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資企業—眾安人壽有限公司(「眾安人壽」)，獲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。眾安人壽將以ZA Insure為商業名稱，以創新的保險服務和產品觸及不同人士的需求，讓更廣泛的人群獲得保障。

全數碼化保險平台ZA Insure致力打破時間及財富等因素對保險產品的掣肘，讓保險回歸用戶需求，協助用戶以最相宜的成本獲取最合適的保障。ZA Insure專注透過涵蓋報價、核保和索償等服務的24/7網上平台，打造簡單快捷、清晰易明的服務體驗。ZA Insure於

管理層討論和分析

2020年5月18日宣佈推出旗艦產品「ZA人壽保」、「ZA癌症保」及「ZA心中保」，正式為香港市民提供「人人都買得起」的個人化保障。

董事會相信眾安國際將結合自身在中國保險科技市場得出的經驗，建立世界領先的、基於雲架構、開放式的金融行業核心平台產品，打造線上及線下的混合生態，致力於成為亞太地區首選的金融數位化合作夥伴與服務提供者。

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

截至2020年6月30日止六個月內，本集團分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克•外灘源」項目分佔虧損1.201億港元，同比增加148%，主要由於RGAP的產生匯兌虧損淨額及投資物業錄得公平值虧損。

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。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。

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

於2020年6月30日，本公司董事經考慮按其市場利率折現的估計未來現金流量及時間後重估投資金額的公平值。截至2020年6月30日止六個月內，公平值虧損9,750萬港元(截至2019年6月30日止六個月內：7,400萬港元)乃於損益內確認。

重要投資

於2020年6月30日，按公平值列賬及計入其他全面收益之權益工具總額為26.787億港元（2019年12月31日：19.946億港元），主要為本集團持有之眾安在線，按於本報告期末之公平值計量約25.746億港元（2019年12月31日：18.849億港元）列賬。於2020年6月30日，眾安在線公平值計量佔本集團總資產的24%。本集團擁有眾安在線之全部已發行股本約5.51%，其原始成本約為人民幣0.81億元（相當於約9,000萬港元）。

於對眾安在線投資的公平值估值時，本集團已考慮眾安在線的內資股的可銷性折讓。

眾安在線作為中國首家互聯網保險科技公司，使命「科技驅動金融，做有溫度的保險」。眾安在線的戰略是「保險+科技」雙引擎驅動，堅持將科技與保險進行全流程的深度融合，用科技賦能保險價值鏈，並以生態系統為導向（即「B2B2C」模式），通過賦能生態合作夥伴平台，從用戶的互聯網生活切入，滿足用戶多元化的保障需求，為用戶創造價值；與此同時，眾安在線在保險業務的運營過程中驗證並反覆運算科技能力，以保險科技輸出為互聯網保險行業賦能，協助行業的參與者實現數字化轉型。我們相信眾安在線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，鞏固眾安在線在互聯網保險科技行業的領導地位。

展望

展望2020年下半年，儘管國內疫情控制較好，在前期寬鬆政策發酵助推下，國內投資、消費需求繼續恢復，支撐經濟繼續穩步回升，但中國經濟仍然面臨許多挑戰，包括中美貿易問題，以及新冠疫情對中國經濟所產生的負面衝擊損失等，都對租賃物業收入產生很大的影響。中國經濟於2020年下半年仍面臨下行壓力，集團將繼續把握好經濟變化並在發展及營運策略上作出相應調整。

管理層討論和分析

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

本集團的借款總額由2019年12月31日的7.976億港元輕微減至2020年6月30日7.970億港元。本集團於2020年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為12.07%，2019年12月31日則為12.12%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2020年6月30日，已向銀行抵押銀行存款782,982,000港元(2019年12月31日：778,865,000港元)、結構性存款121,577,000港元(2019年12月31日：123,884,000港元)及賬面值總額為501,643,000港元(2019年12月31日：517,817,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。於2020年6月30日，本集團的借款以港幣為單位(2019年12月31日：人民幣及港幣)。由於本集團所有業務均在中國進行，因此與業務有關的大部分收支均以人民幣為單位。本集團並無採用財務工具作為對沖，然而，董事會將繼續評估及密切監察人民幣及利率變動對本集團帶來的潛在影響。

於2020年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘共達24.878億港元(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。

認購投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)

誠如本公司於2019年12月20日公告，本集團與五名其他合夥人及管理人訂立有限合夥協議，內容有關(其中包括)根據有限合夥協議按中國法律成立的有限合夥公司成立投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)及認購其中權益(「有限合夥協議」)。根據有限合夥協議，投資基金的資本承擔總額為人民幣708,000,000元(相當於約789,000,000港元)，其中本集團將出資人民幣150,000,000元(相當於約167,000,000港元)。根據有限合夥協議的條款參與投資(主要於專注生物科技、製藥、醫療設備、健康服務及數字醫療等方面的健康領域)，以為合夥人獲取投資回報。該等有限合夥協議之詳情已載本公司於2019年12月20日公告。於2020年3月19日，本集團已認購人民幣75,000,000元(相當於約82,000,000港元)作為首次出資。

資本承擔

於2020年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為3,340萬港元。

或然負債

於2020年6月30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1,040萬港元。

管理層討論和分析

根據上市規則第13.22條的披露

於2020年6月30日，本集團向聯營公司提供的財務資助總額合共超越上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2020年6月30日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	5,616,545
流動資產	1,439,590
流動負債	(663,431)
非流動負債	(8,393,130)
淨負債	(2,000,426)

於2020年6月30日，本集團於該等聯營公司之應佔權益包括淨負債955,440,000港元。

該等聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2020年6月30日的主要會計政策。

中期股息

為保留資源用作本集團業務發展，董事會不宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息（2019年：無）。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團僱用約715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，本集團根據其所採納購股權計劃的條款，向本集團合資格僱員授出購股權。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至2020年6月30日止期間內，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，於期內，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。於期內，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的守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，全體董事於截至2020年6月30日止六個月均一直遵守標準守則之規定。

管理層討論和分析

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會(「審核委員會」)，以檢討和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，分別為辛羅林先生、項兵博士及田勁先生。審核委員會與本公司高級管理層和本公司的外聘核數師定期會面，共同審議本公司採納之財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2020年6月30日止六個月之中期業績乃未經審核，但已由本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會審閱。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事會向盡心竭力、辛勤工作的全體員工致謝。

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，2020年8月27日

* 僅供識別

董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2020年6月30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)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份或相關股份的好倉

								於2020年 6月30日
董事名稱	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	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	3,000,000	16,500,000	0.46%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	—	1,590,283,250 <i>(附註)</i>	7,285,410	1,597,568,660	—	1,597,568,660	45.11%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	—	—	—	—	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由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。

其他資料

向上述董事授出購股權的詳情載於下文「董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利」一節。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員擁有（或根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有）本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益。

董事購入本公司及相聯法團股份或債券的權利

根據本公司於2012年採納的購股權計劃，本公司向本公司若干名董事授出購股權，以認購本公司股份。於2020年6月30日的有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 港元	於2020年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2020年 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2020年 6月30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	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	1,500,000	0.04%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	1,000,000	0.02%

附註：

1. 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除下文所述的本公司購股權計劃外，於期內任何時間，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。

董事資料變動披露

於本中期報告日期，本公司並不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料有任何變動。

本公司的購股權計劃

本公司股東已於2012年5月17日採納一項購股權計劃（「2012年購股權計劃」），據此，董事會可酌情向本集團任何僱員或本公司或其任何附屬公司的任何董事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年購股權計劃自其採納日期起計為期10年。根據2012年購股權計劃授出的購股權的變動載列如下。

特定類別之購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價 港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37

其他資料

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在期內之變動情況：

		於2020年 1月1日				於2020年 6月30日
購股權類別		尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	尚未行使
類別1：董事						
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	-	3,000,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	-	2,000,000
董事總數		79,000,000	-	-	-	79,000,000
類別2：僱員						
	2015B購股權	35,000,000	-	-	-	35,000,000
僱員總數		35,000,000	-	-	-	35,000,000
所有類別		114,000,000	-	-	-	114,000,000

附註：

1. 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 期內，概無購股權根據2012年購股權計劃授出、行使、失效或註銷。

主要股東

於2020年6月30日，除上文所披露的董事權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的主要股東登記冊所示，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股份中擁有相關權益及淡倉：

於本公司股份或相關股份的好倉及淡倉

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	衍生工具權益	總權益	於2020年6月30日
					佔本公司已發行股份之概約百分比
Asia Pacific (附註1)	實益擁有人／ 實益權益	1,590,283,250 (好倉)	-	1,590,283,250 (好倉)	44.90%

(好倉)－好倉

附註：該等1,590,283,250股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。歐先生的權益已於上文「董事於股份及相關股份的權益或淡倉」一節披露。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，本公司概無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉。



致百仕達控股有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本行已審閱第23至64頁的百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，當中包括於2020年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司的董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表出具報告，並按照委聘的協定條款僅向貴公司的董事會(作為一個團體)出具，報告不應被用作其他任何目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱業務準則第2410號「實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能保證本行能知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

按照本行的審閱，本行並無發現任何事項，令本行相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年8月27日

簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收益			
利息收入		11,013	7,943
租金收入		76,527	110,789
其他客戶合約收益		97,856	98,240
收益總額	4	185,396	216,972
服務成本		(74,803)	(93,025)
毛利		110,593	123,947
其他收入	5	44,167	56,940
銷售費用		(1,928)	(1,428)
行政費用		(58,175)	(54,625)
其他收益及虧損	5	(12,043)	309
投資物業的公平值減少	12	(36,384)	—
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		13,385	13,850
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損		(97,537)	(73,961)
分佔聯營公司業績		(218,754)	(109,040)
融資成本	6	(18,010)	(17,153)
除稅前虧損		(274,686)	(61,161)
稅項	7	(16,435)	(27,374)
期內虧損	8	(291,121)	(88,535)
以下應佔：			
本公司擁有人		(300,434)	(112,190)
非控制權益		9,313	23,655
		(291,121)	(88,535)
每股虧損		港仙	港仙
基本	10	(8.48)	(3.17)
攤薄		(8.48)	(3.17)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(291,121)	(88,535)
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	(135,756)	(28,223)
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益 (「按公平值列賬及計入其他全面收益」) 之股本工具之公平值收益(虧損)(扣除稅項)	538,177	(251,667)
期內其他全面收入(開支)(扣除稅項)	402,421	(279,890)
期內全面收入(開支)總額	111,300	(368,425)
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	21,266	(336,362)
非控制權益	90,034	(32,063)
	111,300	(368,425)

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

		2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
附註			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	277,818	300,419
投資物業	12	2,514,984	2,599,888
聯營公司欠款	13	-	-
於聯營公司的權益	13	954,241	401,946
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	18	2,678,652	1,994,592
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	144,984	693,096
其他應收款	7	158,399	158,399
應收聯營公司貸款	15	-	78,703
融資租賃應收款		111	416
遞延稅項資產	23	4,978	3,191
長期銀行存款		75,341	54,449
已抵押銀行存款		744,797	758,929
		7,554,305	7,044,028
流動資產			
物業存貨	16	858,361	866,726
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	17	110,905	93,023
應收貸款	14	414,401	419,075
融資租賃應收款		1,391	1,561
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	337,999	387,298
短期銀行存款		256,667	12,846
結構性存款	20	386,637	408,482
已抵押銀行存款		38,185	19,936
現金及現金等價物		986,198	1,463,952
		3,390,744	3,672,899

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	21	429,432	453,357
合約負債		11,578	10,719
應繳稅項		695,298	707,977
借款		112,000	112,167
租賃負債	22	9,344	8,895
		<u>1,257,652</u>	<u>1,293,115</u>
淨流動資產		<u>2,133,092</u>	<u>2,379,784</u>
總資產減流動負債		<u>9,687,397</u>	<u>9,423,812</u>
非流動負債			
借款		685,000	685,419
租賃負債	22	7,077	11,286
遞延稅項負債	23	998,061	841,148
		<u>1,690,138</u>	<u>1,537,853</u>
資產淨值		<u>7,997,259</u>	<u>7,885,959</u>
資本及儲備			
股本	24	354,111	354,111
儲備		<u>6,250,128</u>	<u>6,228,862</u>
本公司擁有人應佔權益		6,604,239	6,582,973
非控制權益		<u>1,393,020</u>	<u>1,302,986</u>
權益總額		<u>7,997,259</u>	<u>7,885,959</u>

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控制	
	股本	股份溢價	匯兌儲備	一般儲備	實繳盈餘	購股權儲備	投資重估儲備	保留盈利	合計	權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(附註)						
於2020年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	227,892	184,298	367,782	79,300	1,076,527	2,468,084	6,582,973	1,302,986
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(300,434)	(300,434)	9,313
期內其他全面(開支)收入	-	-	(107,322)	-	-	-	429,022	-	321,700	80,721
期內全面(開支)收入總額	-	-	(107,322)	-	-	-	429,022	(300,434)	21,266	90,034
於2020年6月30日 (未經審核)	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>120,570</u>	<u>184,298</u>	<u>367,782</u>	<u>79,300</u>	<u>1,505,549</u>	<u>2,167,650</u>	<u>6,604,239</u>	<u>1,393,020</u>
於2019年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	359,148	183,511	367,782	79,300	989,734	2,785,446	6,944,011	1,343,637
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(112,190)	(112,190)	23,655
期內其他全面開支	-	-	(21,881)	-	-	-	(202,291)	-	(224,172)	(55,718)
期內全面開支總額	-	-	(21,881)	-	-	-	(202,291)	(112,190)	(336,362)	(32,063)
於2019年6月30日 (未經審核)	<u>354,111</u>	<u>1,824,979</u>	<u>337,267</u>	<u>183,511</u>	<u>367,782</u>	<u>79,300</u>	<u>787,443</u>	<u>2,673,256</u>	<u>6,607,649</u>	<u>1,311,574</u>

附註：一般儲備指某些附屬公司依據中華人民共和國(「中國」)有關法律法規而設置的企業發展基金及一般儲備基金，該等基金不可供分派。

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
經營活動所得的現金淨額		
營運資金變動前的經營現金流量	73,588	104,541
按公平值列賬及計入損益之金融資產減少	36,400	183,572
應收貸款(增加)減少	(5,885)	305,629
融資租賃應收款減少	442	99,972
應收貸款及其他應收款、按金及預付款(增加)減少	(4,226)	15,405
應付貸款及其他應付款、已收按金及應計費用減少	(16,434)	(19,377)
營運資金的其他變動	(6,760)	8,028
經營所得的現金淨額	77,125	697,770
已繳稅款	(24,427)	(30,922)
融資服務業務已收利息	11,013	7,943
	63,711	674,791
投資活動所用的現金淨額		
已收其他利息	19,847	37,288
已收股息	641	1,654
存置長期銀行存款	(22,051)	(63,123)
存置短期銀行存款	(258,365)	(152,727)
提取短期銀行存款	12,690	61,345
存置結構性存款	(266,814)	(196,759)
提取結構性存款	281,147	125,000
購入物業、廠房及設備	(3,314)	(2,799)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	-	9,122
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	(6,008)	(5,582)
贖回可贖回優先股所得款項(附註19)	578,025	-
出售可贖回可轉換優先股所得款項(附註19)	63,197	-
投資於中國的非上市基金投資(附註19)	(82,147)	-
於一間聯營公司之投資	(650,999)	-
出售一間聯營公司權益所得款項	-	3,706
授予聯營公司墊款	(139,754)	-
其他投資現金流量	(18,743)	(6,566)
	(492,648)	(189,441)

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
融資活動所用的現金淨額		
償還借款	(586)	(208,134)
償還租賃負債	(4,467)	(4,661)
已付利息	(17,163)	(16,265)
	<u>(22,216)</u>	<u>(229,060)</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(451,153)	256,290
期初的現金及現金等價物	1,463,952	1,538,713
外幣匯率變動的影響	(26,601)	(1,635)
期終的現金及現金等價物	<u>986,198</u>	<u>1,793,368</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 一般事項

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)繼續經營現有房地產發展、物業管理、房地產投資及融資服務，同時本集團亦注重進行金融科技(金融科技)投資及管理。

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

2. 本中期期間的重大事件及交易

2019新型冠狀病毒肺炎疫情(「COVID-19」)爆發，中國隨後採取隔離措施，對經濟及營商環境造成不利影響，並直接及間接影響本集團的業務。於截至2020年6月30日止六個月，本集團向若干租戶授出租金優惠，以協助租戶渡過困境。因此，本集團財務狀況及表現在各不同方面受到影響，包括租金收入減少及投資物業錄得公平值虧損(如相關附註所披露)。COVID-19疫情亦對本集團聯營公司的營運造成影響。對聯營公司的影響詳情披露於附註13。

3. 主要會計政策

除以公平值計量的投資物業及金融工具(倘適用)外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本引致的其他會計政策外，截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者一致。

* 僅供識別

截至2020年6月30日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則中對概念框架的提述修訂本及以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本，其就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，於2020年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除下文所述者外，於本期間應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂及香港財務報告準則修訂本對本期間及過往期間本集團的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

3.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大性之定義」的影響

該等修訂本為重大性一詞提供了新定義，指出「倘遺漏、誤報或掩蓋的資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者根據該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定，則有關資料屬重大」。該等修訂本亦指明，重大性取決於資料的性質或牽涉範圍，在整個財務報表中以單獨或與其他資料結合考慮。

於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本時呈列方式及資料披露的變更(如有)將反映於截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表中。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4. 收益及分類資料

(A) 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。本集團期內收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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	60,261	63,359
—其他	30,436	34,881
於特定時間點根據香港財務報告準則第15號確認：		
—其他	7,159	—
根據香港財務報告準則第15號確認	97,856	98,240
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	76,527	110,789
—融資服務業務的利息收入	11,013	7,943
	<u>185,396</u>	<u>216,972</u>

本集團的收益178,237,000港元(截至2019年6月30日止六個月：216,972,000港元)及7,159,000 港元(截至2019年6月30日止六個月：無)分別源自中國及香港。

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	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	60,261	-	-	-	60,261
其他	-	-	7,159	30,436	37,595
客戶合約的收益	60,261	-	7,159	30,436	97,856
租金收入	-	76,527	-	-	76,527
融資服務業務的利息 收入	-	-	11,013	-	11,013
總收益	<u>60,261</u>	<u>76,527</u>	<u>18,172</u>	<u>30,436</u>	<u>185,396</u>

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	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	63,359	-	-	-	63,359
其他	-	-	-	34,881	34,881
客戶合約的收益	63,359	-	-	34,881	98,240
租金收入	-	110,789	-	-	110,789
融資服務業務的利息 收入	-	-	7,943	-	7,943
總收益	<u>63,359</u>	<u>110,789</u>	<u>7,943</u>	<u>34,881</u>	<u>216,972</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料

本集團為方便管理目前將業務分為下列營運分部－房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理、房地產投資及提供融資服務(「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2020年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 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	-	76,527	60,261	18,172	154,960	30,436	185,396
業績							
分類業績	(2,308)	32,243	4,597	2,601	37,133	(1,535)	35,598
其他收入							44,167
未分攤公司費用							(28,925)
未分攤其他收益及虧損							(4,610)
按公平值列賬及計入損益之其他 金融資產的公平值收益							13,385
應收聯營公司貸款及聯營公司欠 款的公平值虧損							(97,537)
分佔聯營公司業績							(218,754)
融資成本							(18,010)
除稅前虧損							(274,686)

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 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	-	110,789	63,359	7,943	182,091	34,881	216,972
業績							
分類業績	(1,221)	100,954	2,895	(439)	102,189	(4,362)	97,827
其他收入							56,940
未分攤公司費用							(29,933)
其他收益及虧損							309
按公平值列賬及計入損益之其他 金融資產的公平值收益							13,850
應收聯營公司貸款及聯營公司欠 款的公平值虧損							(73,961)
分佔聯營公司業績							(109,040)
融資成本							(17,153)
除稅前虧損							(61,161)

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

4. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

分類業績指各分類所得的溢利／所產生的虧損(未經分配其他收入、未分攤公司費用、其他收益及虧損、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收益、應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損及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經營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。

5. 其他收入／其他收益及虧損

截至6月30日止六個月

	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
其他收入包括：		
上市證券股息	641	1,654
銀行存款利息收入	35,524	44,314
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產利息收入	3,503	8,357
其他	4,499	2,615
	<u>44,167</u>	<u>56,940</u>
其他收益及虧損包括：		
匯兌虧損淨額	(4,610)	(1,834)
虧損準備(撥備)撥備撥回		
— 應收貸款	(2,735)	1,493
— 融資租賃應收款	—	891
— 應收貨款	(4,698)	35
出售一間聯營公司的收益	—	103
其他	—	(379)
	<u>(12,043)</u>	<u>309</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
借款的利息	16,660	15,979
租賃負債的利息	503	286
已收取的租賃按金的利息	847	888
	<u>18,010</u>	<u>17,153</u>

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	25,046	20,319
遞延稅項	<u>(8,611)</u>	<u>7,055</u>
	<u>16,435</u>	<u>27,374</u>

本集團於該等兩個期間所涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於簡明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，本集團的附屬公司於截至2020年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2019年6月30日止六個月：25%)的稅率計算稅款。

截至2020年6月30日止六個月

7. 稅項(續)

此外，土地增值稅(「土地增值稅」)須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，以及若干有關物業開發的成本。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。

期內的遞延稅項支出指重估投資物業及附屬公司的未分配溢利所產生的遞延稅項。本集團已根據中國的相關稅務規則及條例，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。中國的相關稅務規則及條例規定向股東分派有關溢利須按5%至10%的稅率繳納預扣稅。

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/06至2012/13課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。於截至2020年6月30日止六個月，香港稅務局向本公司附屬公司發出有關2013/2014課稅年度的估計／附加要求最終評稅單(連同香港稅務局先前開具的評稅單，統稱為「評稅單」)。本集團並無就於本中期期間所開具有關2013/2014課稅年度的評稅單收購額外儲稅券。截至2020年6月30日，香港稅務局發出有關2006/2007至2013/2014課稅年度的評稅單，而本集團根據反對2006/2007至2012/2013課稅年度「評稅單通知」的「有條件緩繳稅款令」，已購買約134,750,000港元(2019年12月31日：134,750,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之簡明綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團香港稅務局將提起有關事項供稅務局局長裁決。截至該等簡明綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

7. 稅項(續)

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2020年6月30日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約23,649,000港元(2019年12月31日：23,649,000港元)的儲稅券，該款項乃於本集團之簡明綜合財務狀況表內呈列為「其他應收款」。於2016年，香港稅務局發函，通知本集團香港稅務局將提起有關事項供稅務局局長裁決。截至簡明綜合財務報表刊發日期，尚未接獲稅務局局長發出的事實陳述書。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。

8. 期內虧損

截至6月30日止六個月	
2020年	2019年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

期內虧損已經扣除以下各項：

使用權資產的折舊	5,464	5,390
其他物業、廠房及設備的折舊	15,363	25,371
合計	20,827	30,761

9. 股息

於中期期間內，本公司概無派付、宣派及擬派任何股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。董事議決不就中期期間派付任何股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

截至6月30日止六個月	
2020年	2019年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
用以計算每股基本及攤薄虧損的	
本公司擁有人應佔期內虧損	
(300,434)	(112,190)
股份數目	
2020年	2019年
6月30日	6月30日
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股數目	
3,541,112,832	3,541,112,832

計算該等兩個期間的每股攤薄虧損時，由於本公司購股權的行使價較該等期間本公司股份的平均市場價格為高，故並無假設有購股權獲行使。

11. 物業、廠房及設備變動

於本中期期間內，本集團收購約3,314,000港元(截至2019年6月30日止六個月：2,799,000港元)的物業、廠房及設備。

於過往年度，本集團已就酒店樓宇及相關樓宇裝修計提累計減值88,211,000港元。由於酒店樓宇的可收回金額(根據公平值減出售成本評估)與於2020年6月30日的賬面值相若，故於本中期期間內並無確認減值或減值撥回。

於本中期期間內，本集團就使用員工宿舍訂立新租賃協議，為期2年。本集團須按月支付固定費用。於租賃開始時，本集團確認使用權資產及租賃負債715,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

12. 投資物業

千港元

公平值	
於2020年1月1日(經審核)	2,599,888
投資物業的公平值減少	(36,384)
匯兌調整	<u>(48,520)</u>
於2020年6月30日(未經審核)	<u>2,514,984</u>
物業重估產生的未變現虧損(計入損益)	<u>(36,384)</u>
於2019年1月1日(經審核)	2,654,600
匯兌調整	<u>(12,067)</u>
於2019年6月30日(未經審核)	<u>2,642,533</u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u>-</u>

投資物業於2020年6月30日及2019年12月31日的公平值乃根據戴德梁行有限公司於該等日期作出之估值而得出。該公司為與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師，且為香港測量師學會會員。

投資物業公平值之釐定乃參照相關市場上可資比較的的銷售憑證，或以資本化源自現有租約的收益淨額為投資方式(倘適當)，並考慮物業的潛在復歸業權收入。

估值方法與去年所採用者一致。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

13. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
於聯營公司的非上市權益成本(附註i)	1,261,766	610,767
分佔收購後業績(附註iii)	(307,525)	(208,821)
	954,241	401,946
聯營公司欠款－以按公平值列賬及計入損益計量(附註ii)	41,347	—
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及 其他全面開支(附註iii)	(41,347)	—
	—	—

附註：

- (i) 截至2020年6月30日止六個月，本集團已按其現有股權比例以現金650,999,000港元進一步認購本集團一間聯營公司眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)的588,000,000股新普通股。認購股份後，本集團繼續持有眾安國際49%股權。
- (ii) 款項為無抵押、免息，且按要求償還。本公司董事預期有關還款不會於報告期末起計十二個月內償還，故款項分類為非流動資產。本公司董事已評估應收本集團聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)款項連同應收RGAP的貸款的公平值。請參閱附註15以瞭解詳情。
- (iii) 截至2020年6月30日止六個月，本集團分佔聯營公司虧損主要來自於RGAP的虧損120,050,000港元及眾安國際的虧損99,471,000港元。來自RGAP的虧損乃主要由於本集團分佔投資物業公平值虧損73,765,000港元及外幣借款錄得匯兌虧損淨額38,809,000港元。眾安國際產生的虧損則主要由於期內新啟動的業務產生員工成本及專業費用所致。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

14. 應收貸款

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
具有追索權的應收保理貸款(附註(i))	110,006	113,406
其他應收貸款(附註(ii))	309,830	308,437
	419,836	421,843
減：信貸虧損撥備	(5,435)	(2,768)
總計	414,401	419,075
	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款分析如下：		
流動	414,401	419,075

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方提供貸款保理服務，就此而言，獨立第三方為本集團保理其向相關客戶提供的貸款或應收款組合。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款乃由獨立第三方擔保並根據保理協議的條款分期償還。倘相關客戶拖欠還款，本集團有權要求獨立第三方購回相關客戶的未償還應收款另加應計利息。獨立第三方自相關客戶收款後五日內須向本集團還款，而本集團預期將透過收取獨立第三方的還款變現該等款項。於2020年6月30日，應收保理貸款的實際年利率為5.5%（2019年12月31日：介乎5.7%至7.6%）。本集團管理層個別檢討及評估其產生的應收貸款減值並繼續監控任何重大變動。

截至2020年6月30日止六個月

14. 應收貸款(續)

附註：(續)

(i) (續)

於2020年6月30日及2019年12月31日，概無應收保理貸款過期或信貸減值。

(ii) 向獨立第三方的其他應收貸款乃無抵押並按年利率介乎4.0%至8.0%計息(2019年12月31日：4.0%至6.5%)。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2020年6月30日及2019年12月31日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債務人。虧損率介乎0.6%至2.4%(2019年12月31日：0.3%至1.2%)乃應用於債務人。於2020年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為5,435,000港元(2019年12月31日：2,768,000港元)。

估計虧損率乃根據債務人預計年限內的過往觀察違約率、抵押品及擔保的兌現情況及對其他公司違約事件的研究以及自國際信貸評級機構(包括穆迪和標準普爾)獲取的收回數據估計得出，並就毋須額外成本或努力即可得的前瞻性資料(例如中國當前及預測經濟增長率，其反映債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。

於本中期期間，本集團確認虧損準備撥備2,735,000港元(截至2019年6月30日止六個月(未經審核)：撥回虧損準備撥備1,493,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

15. 應收聯營公司貸款

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應收股東貸款－以按公平值列賬及計入損益計量	935,313	935,313
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支	(935,313)	(856,610)
	<u>-</u>	<u>78,703</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。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。

應收聯營公司貸款以及附註13所載聯營公司欠款指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。因此，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。估值方法及主要輸入數據詳情載於附註30。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

16. 物業存貨

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	858,361	866,726

於2020年6月30日，發展中物業858,361,000港元(2019年12月31日：866,726,000港元)指待本集團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。

17. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	11,586	2,530
融資服務的應收貨款	12,648	12,887
	24,234	15,417
減：信貸虧損撥備	(12,648)	(8,132)
應收貨款總額	11,586	7,285
銀行存款的應收利息	67,668	48,488
其他應收款、按金及預付款	31,651	37,250
	110,905	93,023

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

17. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

於2020年6月30日，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90日(2019年12月31日：0至60日)的信貸期。於2020年6月30日，考慮到COVID-19疫情對客戶業務的影響，物業管理及房地產投資業務之客戶可獲得延長信貸期。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。

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	7,223	1,958
61至180日	3,728	137
180日以上	635	435
	<u>11,586</u>	<u>2,530</u>

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

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
360日以上	<u>-</u>	<u>4,755</u>

截至2020年6月30日止六個月

17. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

本集團已應用簡化方法就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」)規定的預期信貸虧損計提撥備。本集團個別評估融資服務的應收貨款的預期信貸虧損。為計量物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損，應收貨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，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大，惟一位金融服務之債務人於2020年6月30日的賬面值總額為12,648,000港元(2019年12月31日：12,887,000港元)除外。

於2019年12月31日，鑒於該債務人之持續討論及評估，本公司董事並不認為該結餘屬違約。於2020年6月30日，鑒於客戶出現重大財政困難並暫停營運，且與該債務人討論後未能於本中期期間作出解決安排，本公司董事認為該結餘屬違約並存在信貸減值。因此，本集團管理層考慮對該債務人於2020年6月30日的賬面值總額悉數作出減值。本集團管理層估計，於2019年12月31日，該債務人之賬面值總額的虧損率為63.1%，減值虧損準備為8,132,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
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i)	2,574,611	1,884,893
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	<u>104,041</u>	<u>109,699</u>
總計(附註ii)	<u><u>2,678,652</u></u>	<u><u>1,994,592</u></u>

附註：

- (i) 本集團持有眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)的內資股，內資股的可銷性有別於眾安在綫的公開交易普通股本(「眾安在綫H股」)。根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行的估值，眾安在綫投資於2020年6月30日及2019年12月31日的公平值已達致。公平值估計的詳情載於附註30。
- (ii) 本集團已作出一項不可撤銷選擇指定於股本工具的該等投資按公平值列賬及計入其他全面收益。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

19. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	11,534	15,035
於海外上市的股本證券	–	8,833
於中國上市的股本證券	37,211	43,152
於可贖回優先股的投資(附註i)	–	581,489
於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註ii)	62,837	111,607
於香港上市的優先票據	7,814	14,352
於海外上市的優先票據	18,049	33,647
與上市股本證券掛鈎的票息據	79,656	53,129
於中國的非上市基金投資(附註iii)	180,918	97,316
於海外的非上市基金投資	84,964	121,834
	482,983	1,080,394
流動	337,999	387,298
非流動	144,984	693,096
	482,983	1,080,394

截至2020年6月30日止六個月

19. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產(續)

附註：

- (i) 於2019年12月31日，本集團擁有眾安國際可贖回優先股(「可贖回優先股」)人民幣480,000,000元。於可贖回優先股發行日期起五年(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。

於截至2020年6月30日止六個月，眾安國際以代價人民幣511,894,000元(約578,025,000港元)行使其權利贖回本集團所有餘下可贖回優先股。於2020年6月30日，本集團再無可贖回優先股投資。

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

於截至2020年6月30日止六個月，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。

- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團承諾投資人民幣150,000,000元用於成立投資基金。有關條款詳情披露於本公司日期為2019年12月20日的公告。於截至2020年6月30日止六個月，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。

公平值估計的詳情載於附註30。

截至2020年6月30日止六個月

20. 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%，而其回報乃經參考市場所報的若干匯率或利率的變動或相關存款安排指明的財務指標表現而釐定。

結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2020年6月30日

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣171,000,000元	2020年7月	由1.10厘至3.65厘	(i)
人民幣170,000,000元	2020年7月	由1.65厘至5.35厘	(ii)
人民幣12,000,000元	2020年7月	由1.65厘至4.15厘	(iii)

於2019年12月31日

人民幣366,000,000元	2020年2月至2020年7月	由0.3厘至4.05厘	(i)
-----------------	-----------------	-------------	-----

附註：

- (i) 年度利率取決於美元存款的3個月或6個月倫敦銀行同業拆息於有關協議的起始日期至到期日期內是否屬於相關存款安排指明的範圍之內。
- (ii) 年度利率取決於歐元與美元之匯率於有關協議的起始日期至到期日期內是否高於相關存款安排指明的匯率。
- (iii) 年度利率為1.65厘加一定比例的中國一年期貸款基礎利率。

由於結構性存款的合約現金流量並非僅代表本金及未償還本金額之利息付款，故結構性存款已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30披露。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

21. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	30,952	35,054
建築工程的其他應付款	180,621	188,204
已收租金按金	33,198	29,802
預付租賃款項	17,014	22,929
已收管理費按金	42,868	53,384
其他應付稅項	18,762	17,506
應付薪金及應付職員福利	48,254	58,677
其他應付款及應計費用	57,763	47,801
	429,432	453,357

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	3,808	5,288
91至180日	400	3,030
181至360日	653	154
360日以上	26,091	26,582
	30,952	35,054

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22. 租賃負債

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應付租賃負債：		
一年內	9,344	8,895
一年以上但不超過兩年期間內	7,077	8,989
兩年以上但不超過五年期間內	-	2,297
	<u>16,421</u>	<u>20,181</u>
減：流動負債項下所示於12個月後到期結算之款項	<u>(9,344)</u>	<u>(8,895)</u>
非流動負債項下所示於12個月後到期結算之款項	<u><u>7,077</u></u>	<u><u>11,286</u></u>

23. 遞延稅項資產／負債

就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	4,978	3,191
遞延稅項負債	<u>(998,061)</u>	<u>(841,148)</u>
	<u><u>(993,083)</u></u>	<u><u>(837,957)</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

23. 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：

	按公平值列賬及 計入其他全面收益 之股本工具重估 千港元	按公平值列賬及 計入損益之 其他金融資產重估 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	附屬公司 未分配溢利 千港元	合計 千港元
於2019年1月1日					
(經審核)	(358,256)	(423,855)	(3,202)	(39,747)	(824,232)
匯兌調整	8,018	10,508	213	725	19,406
於損益內(扣除)抵免	(1,136)	-	(7,920)	9,091	2,456
於其他全面收益內扣除	-	(35,587)	-	-	(35,587)
於2019年12月31日					
(經審核)	(351,374)	(448,934)	(10,909)	(29,931)	(837,957)
匯兌調整	6,482	9,499	204	572	16,686
於損益內抵免(扣除)	9,096	-	(138)	(2,205)	8,611
於其他全面收益內扣除	-	(180,423)	-	-	(180,423)
於2020年6月30日					
(未經審核)	<u>(335,796)</u>	<u>(619,858)</u>	<u>(10,843)</u>	<u>(31,564)</u>	<u>(993,083)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

24. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於2019年1月1日、2019年12月31日(經審核) 及2020年6月30日(未經審核)	<u>6,000,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於2019年1月1日、2019年12月31日(經審核)及 2020年6月30日(未經審核)	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

25. 關連方交易

除本簡明綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於期內與關連方進行以下交易。

關連方名稱	交易性質	截至以下日期止六個月	
		2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)
聯營公司：			
上海洛克菲勒集團外灘源 綜合開發有限公司	項目管理費收入	13,098	13,098

於本中期期間，主要管理人員的酬金為7,228,000港元(截至2019年6月30日止六個月(未經審核)：7,308,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

26. 或然負債

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
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	10,380	11,057

董事認為，由於初步確認的財務擔保合同的公平值並不重大及對手方拖欠相關貸款的可能性不大，故並無金融負債入賬。

27. 承擔

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
就在建待售物業的承擔：		
— 已訂約但未在簡明綜合財務報表撥備	33,353	40,255
就成立投資基金的承擔(附註19(iii))	82,147	167,411

截至2020年6月30日止六個月

28. 抵押資產或資產限制

於2020年6月30日，已向銀行抵押782,982,000港元(2019年12月31日：778,865,000港元)已抵押銀行存款、121,577,000港元(2019年12月31日：123,884,000港元)結構性存款及賬面值總額為501,643,000港元(2019年12月31日：517,817,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

資產限制

此外，於2020年6月30日，確認租賃負債16,421,000港元(2019年12月31日：20,181,000港元)及有關使用權資產15,910,000港元(2019年12月31日：20,077,000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，且有關於租賃資產不得用作借款的抵押。

29. 以股份為基礎支付

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計劃訂明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，行使期為2015年5月15日至2025年5月15日。

截至2020年6月30日止六個月

29. 以股份為基礎支付(續)

下表披露董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權數目
於2019年1月1日(經審核)及2019年6月30日(未經審核)	<u>114,000,000</u>
於2020年1月1日(經審核)及2020年6月30日(未經審核)	<u>114,000,000</u>
於2020年6月30日可予行使	<u><u>114,000,000</u></u>

所有已授出之購股權已於過往年度歸屬。購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，行使價為1.37港元。

於2020年6月30日，根據2012年購股權計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目為114,000,000股(2019年12月31日：114,000,000股)，佔本公司於該日之已發行股份之3.2%(2019年12月31日：3.2%)。

截至2020年6月30日止六個月

30. 金融工具公平值計量

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各報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產及金融負債公平值(特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及基於公平值計量所用輸入數據的可觀察程度劃分的公平值計量所屬公平值等級(第一至三級)的資料。

- 第一級公平值計量乃相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級公平值計量乃來自除第一級所包括報價以外而就資產或負債而言屬直接(即作為價格)或間接(即來自價格)可觀察之輸入數據；及
- 第三級公平值計量乃來自包括對資產或負債而言不可根據可觀察市場數據取得之輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值方法。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

30. 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)

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法及主要輸入數據
	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)		
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內資股	2,574,611	1,884,893	第三級	平均價格亞洲認沽期權模式(附註i)
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的非上市股本證券	104,041	109,699	第二級	實體資產淨值(即實體所包括投資組合的公平值)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之非上市基金投資	265,882	219,150	第二級	基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值)
投資於持作買賣的上市股本證券	48,745	67,020	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回優先股	-	581,489	第三級	根據按利率5.5%貼現的估計日後現金流量計算的貼現現金流量(附註ii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回可轉換優先股	62,837	111,607	第三級	預期贖回價格(附註iii)
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的與上市股本證券掛鈎的票息據	79,656	53,129	第三級	金融機構報價

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

30. 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)

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法及主要輸入數據
	2020年	2019年		
	6月30日	12月31日		
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)		
於上市優先票據的投資	25,863	47,999	第二級	近期交易價
結構性銀行存款	386,637	408,482	第三級	金融機構報價
應收聯營公司貸款	-	78,703	第三級	本集團預計收取之按估計日後現金 流量計算的貼現現金流量(包 括2.6%(2019年12月31日： 3.0%)增長率的主要輸入數據) 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19.0%(2019年12月31日： 18.3%)之利率貼現(附註iv)
聯營公司欠款	-	-	第三級	

截至2020年6月30日止六個月

30. 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) 按公平值對眾安在綫內資股進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於2020年6月30日的股價每股38.35港元(2019年12月31日：28.10港元)；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據不可觀察輸入數據(i)預期內資股兌換為上市股份的時間為2年(2019年12月31日：2.5年)；(ii)眾安在綫H股之波幅為54%(2019年12月31日：50%)；及(iii)預期股息率為0%(2019年12月31日：0%)釐定。

倘兌換的預期時間增加／減少1年而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加97,541,000港元／140,140,000港元(2019年12月31日：59,937,000港元／80,268,000港元)。倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值減少／增加41,359,000港元／42,865,000港元(2019年12月31日：33,220,000港元／34,645,000港元)。倘預期股息率增加5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫內資股之公平值增加49,009,000港元(2019年12月31日：45,851,000港元)。

- (ii) 於2019年12月31日，倘貼現率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則可贖回優先股之公平值減少／增加17,481,000港元／17,305,000港元。
- (iii) 於2020年1月，本集團以代價人民幣57,370,000元(相當於63,197,000港元)出售214,286股可贖回可轉換優先股。
- (iv) 於2019年12月31日，倘所有其他變量保持不變，增長率上升／下降0.5%，應收聯營公司貸款公平值將增加／減少45,801,000港元／41,932,000港元。倘所有其他變量保持不變，貼現率上升／下降0.5%，應收聯營公司貸款公平值將減少／增加39,041,000港元／50,127,000港元。

於本期間，第一級、第二級及第三級之間概無轉撥。

本集團管理層認為，簡明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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

30. 金融工具公平值計量(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	應收聯營公司 貸款 千港元	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	結構性銀行存 款 千港元	合計 千港元
於2019年1月1日(經審核)	770,624	567,146	125,537	1,790,137	239,726	3,493,170
購買	536,231	-	-	-	-	536,231
出售/結算	(594,539)	-	-	-	-	(594,539)
存置結構性存款	-	-	-	-	725,000	725,000
提取結構性存款	-	-	-	-	(547,727)	(547,727)
授予聯營公司墊款	-	-	13,899	-	-	13,899
聯營公司還款	-	(145,750)	(139,436)	-	-	(285,186)
分佔聯營公司業績	-	(134,693)	-	-	-	(134,693)
匯兌調整	(1,875)	(5,000)	-	(42,407)	(8,517)	(57,799)
損益內之公平值變動	35,784	(203,000)	-	-	-	(167,216)
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	137,163	-	137,163
於2019年12月31日(經審核)	746,225	78,703	-	1,884,893	408,482	3,118,303
購買	202,275	-	-	-	-	202,275
出售/結算	(239,897)	-	-	-	-	(239,897)
贖回	(578,025)	-	-	-	-	(578,025)
存置結構性存款	-	-	-	-	266,814	266,814
提取結構性存款	-	-	-	-	(281,147)	(281,147)
授予聯營公司墊款	-	-	139,754	-	-	139,754
分佔聯營公司業績	-	(78,703)	(41,347)	-	-	(120,050)
匯兌調整	(155)	-	(870)	(39,907)	(7,512)	(48,444)
損益內之公平值變動	12,070	-	(97,537)	-	-	(85,467)
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	729,625	-	729,625
於2020年6月30日(未經審核)	142,493	-	-	2,574,611	386,637	3,103,741