



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
2021

* 僅供識別

公司資料

董事會

執行董事

項亞波(主席兼行政總裁)
陳巍

非執行董事

歐晉羿
歐亞平
鄧銳民

獨立非執行董事

田勁
項兵
辛羅林

授權代表

歐晉羿
項亞波

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)
田勁
項兵

提名委員會

田勁(主席)
項兵
項亞波
辛羅林

薪酬委員會

辛羅林(主席)
項兵
項亞波

核數師

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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

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

股份登記及過戶總處

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

股份登記處香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶處香港分處

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

法律顧問

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

(百慕達法律)
Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
平安銀行

目錄

財務摘要	2
管理層討論和分析	3
其他資料	20
簡明綜合財務報表審閱報告	25
簡明綜合損益表	27
簡明綜合損益及其他全面收益表	28
簡明綜合財務狀況表	29
簡明綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
簡明綜合財務報表附註	34

截至2021年6月30日止六個月

- 收益增加15%至2.13億港元
- 毛利增加20%至1.33億港元
- 本公司擁有人應佔虧損減少62%至1.14億港元
- 每股基本虧損減少69%至2.27港仙

回顧2021年上半年，全球經濟復甦繼續穩健邁進。復甦的步伐最初僅由製造業和貿易推動，但現今各地充分的財政支持、疫苗接種的進展和經濟重新開放的結合可能促進遲遲未能復甦的密切接觸性質的服務性行業能夠在今年下半年參與進來。公共衛生方面的顯著差異導致各地區經濟復甦速度快慢不一。在美國，疫苗接種的快速和高比例使得大規模重新開放成為可能。休閒度假和酒店服務等先前關閉的行業已有了重新上線的跡象。另一方面，緩慢的疫苗接種速率和一再出臺的封鎖措施減緩了歐洲復甦的進程。因此，歐洲的重新開放進度落後於美國。不過，第二季度疫苗推出的步伐加快，今年下半年經濟很有可能強勁復甦。最後，中國比世界其他地區更早進入和擺脫疫情危機，也繼續在復甦過程中走得更遠。因此，中國政府已經開始逐漸取消財政寬鬆政策。作為第一個走新冠病毒疫情衰退期的國家，中國今年的復甦速度有可能放緩，但預計今年中國經濟將能夠「平穩著陸」。

2021年上半年，中國國內生產總值（「GDP」）同比增長12.7%，兩年平均增長5.3%。中國經濟保持穩定恢復態勢。在低基數效應逐漸減弱的背景下，實際GDP的同比增速從一季度的18.3%回落至二季度的7.9%。但是，就兩年年均增速而言，二季度（5.5%）較一季度（5.0%）有明顯回升，經濟復甦勢頭持續向好。此外，季調後GDP環比增速也出現反彈，從一季度的0.4%升至二季度的1.3%，邊際增速小幅回升。就絕對值而言，今年二季度名義GDP約為人民幣28.3萬億元，創二季度名義GDP的歷史新高，而且延續了2017-2019年二季度名義GDP的增長趨勢。整體來看，二季度的整體經濟復甦要好於今年一季度。

總體而言，中國出口貿易是新冠疫情衝擊下的主要受益者。而隨著中國貨幣政策正常化，信貸增速將會下降。全球復甦的延伸效應顯然正在提振中國的工業，而消費行業仍處在復甦階段。中國的核心通脹正在攀升，但勢頭溫和。今年上半年，中國整體經濟保持了穩定恢復態勢。

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」）。

截至2021年6月30日止六個月內，本集團之營業額為2.131億港元，較去年同期上升15%。毛利為1.332億港元，較去年同期上升20%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為1.144億港元，較去年減少62%；每股基本虧損為2.27港仙，同比去年減少69%。

房地產租賃

截至2021年6月30日止六個月內，租金收入總額為1.081億港元，較去年同期上升41%。去年由於新冠疫情爆發，投資物業與租戶共渡時艱並給予租戶減租優惠而錄得租金收入之減少，而期內租金收入逐步回升。

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

百仕達大廈

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

期內，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約60%，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」作為自主品牌的特色酒店，在新冠疫情爆發後及為配合防疫政策，「樂酒店」入住率仍然偏低。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。

發展中物業

截至2021年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，整個項目預計於2022年完成收尾工程後可全面開業。

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。

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2021年6月30日止六個月內，融資服務業務之利息收入為1,060萬港元(2020年6月30日止六個月內：1,100萬港元)，實際利率每年5.5%(2020年：5.5%)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險防控工作整體業務。

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

金融服務業務

安安投資管理有限公司(「安安投資」)為本集團之全資附屬公司。於2021年4月27日，安安投資獲得根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可從事第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)進行受規管活動之香港持牌法團。安安投資計劃通過流動手機向公眾提供零售基金交易及全權委託帳戶管理服務。

自6月初開始，安安投資成功以「新股易」作為服務品牌並以手機應用平台，向客戶推廣此全權委託服務。在不足兩個月的時間內，我們已獲得2,500個客戶的開戶申請。零售基金交易將會是下一個本公司希望在未來可以開始提供的投資服務，冀望推動集團整體業務的穩定增長。

期內，安安投資處於開業初期，本公司未有錄得來自安安投資之收入。

其他業務

本集團的其他業務包括提供物業、設施及項目管理服務。截至2021年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為9,440萬港元，同比上升4%。

合資公司－眾安國際

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

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

認購協議已於2021年5月3日完成。可贖回優先股於可贖回優先股發行日期起五年內（該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安科技投票否決除外），眾安國際有權按本集團應佔可贖回優先股金額加本集團自其相關出資日期起按比例出資的有關金額按年利率5.5%計算的贖回價，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無任何投票權自可贖回優先股及無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際的股本退回、清算、解散或清盤，本集團可優先以現金收取當時已發行的可贖回優先股對應的注資金額連同於發生上述事件當天的收益金額。由於可贖回優先股所有權的權力及義務與眾安國際普通股的擁有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

於交割後，本公司及眾安科技於合資公司分別持有的投票權益將仍為49%及51%。

業務回顧及展望

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

透過向眾安國際提供額外資金，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。此外，眾安國際將繼續充分利用香港的國際化優勢，立足香港。本公司相信，眾安國際於深入拓展香港、日本、東南亞市場的同時，必將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。

截至2021年6月30日止六個月內，本集團分佔眾安國際項目虧損1.564億港元（2020年6月30日止六個月內：虧損9,950萬港元），主要由於眾安國際產生的員工成本所致。

眾安銀行有限公司「ZA Bank」或「眾安銀行」)

眾安國際積極參與香港的金融科技創新，旗下ZA Bank於2019年3月27日成為香港首批獲頒發虛擬銀行牌照的銀行，2020年3月24日ZA Bank正式成為香港第一間面世的虛擬銀行，為香港居民提供突破傳統、打破時間界限的銀行產品和服務。截至2021年6月30日，存款同比增長2倍至76億港元；貸款猛增20倍至13億港元。

2021年3月，ZA Bank的用戶數量已超過30萬。正式開業短短一年內，ZA Bank已憑領先的用戶規模、個人存款及貸款量，從香港第一家虛擬銀行成長為香港第一虛擬銀行。

2021年1月，ZA Bank宣佈獲香港保險業監管局(「保監局」)頒發保險代理機構牌照，成為眾安國際旗下全數碼化保險公司眾安人壽有限公司的代理人。ZA Bank是香港第一間代理虛擬保險公司產品的虛擬銀行，為用戶打造極緻流暢的投保體驗。2021年5月，ZA Bank正式夥拍眾安人壽有限公司，透過ZA Bank App為用戶提供純人壽保障產品，以及其他保障型保險產品。

2021年3月ZA Bank正式推出商業銀行業務，藉商業循環貸款產品，以及方便、貼身的銀行服務，協助不同行業的中小企業開拓商機。隨著商業銀行正式開業，ZA Bank將進一步拓展業務版圖，為用戶提供全方位的服務。

眾安人壽有限公司(「眾安人壽」)

2020年5月，眾安國際與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資公司—眾安人壽，獲得了香港保險業監管局透過快速通道授予全數碼化保險公司牌照，並以ZA Insure為商業名稱，繼推出4款價格普惠的保障型保險產品—人壽保、癌症保、心中保及意外保後，更根據用戶需求，推出了價格透明普惠的ZA自願醫保，為用戶提供更全面的基本醫療保障。

ZA Tech Global Limited(「ZA Tech」)

眾安國際與軟銀願景基金合作成立ZA Tech，將眾安前沿的科技解決方案輸出至海外市場。ZA Tech以科技重新定義保險行業，為保險公司提供創新的科技應用方案，並為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。

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

ZA Tech先後與東南亞領先平台Grab Holdings Inc.、印尼領先電子錢包平台OVO等公司達成合作。此外，ZA Tech於2020年12月宣佈與友邦保險集團成為區域科技合作夥伴，協助友邦保險加速數碼化、觸達新客戶群，並透過提供創新的保險產品和連結合作夥伴填補用戶的保障需求。2021年3月，ZA Tech與保德信金融集團(Prudential Financial Inc)在印尼營運的合資公司PFI Mega Life(PML)成為合作夥伴，借助ZA Tech的科技專長共同打造保險產品及數碼方案，攜手推動當地保險業的數碼轉型。

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

截至2021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490萬港元（2020年6月30日止六個月內：虧損1.201億港元），主要由於RGAP的產生匯兌收益淨額及投資物業錄得公平值虧損減少。

應收聯營公司貸款

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

按香港財務報告準則第9號，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資，因此，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2021年6月30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平值。截至2021年6月30日止六個月內，公平值虧損8,940萬港元(2020年6月30日止六個月內：9,753萬港元)。

重要投資

於2021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31.607億港元(2020年12月31日：25.289億港元)，主要為本集團持有之眾安在線，按於本報告期末之公平值計量約28.746億港元(2020年12月31日：23.346億港元)列賬。於2021年6月30日，眾安在線公平值計量佔本集團總資產的23%。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9,200萬港元。

於2020年，眾安在線取得全流通轉換H股批准，是次H股全流通計劃設置了相應的鎖定期安排，於對眾安在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鎖定期安排。

未來眾安在線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。

眾安在線作為中國首家互聯網保險科技公司，繼續堅持「保險+科技」雙引擎戰略，堅持「有質量地增長」，加強品牌建設，通過生態導向及自有平台的保險保障服務提升用戶的創造長期價值，同時將科技發展與創新應用於保險的全流程，持續優化承保經營效率及用戶體驗；另外，將保險科技能力對國內外市場進行輸出，賦能整條保險產業鏈上下游所有參與方，成為全球保險行業數字化轉型升級中的最佳合作夥伴。

供股

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

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

供股已由本公司股東於2021年3月8日在股東特別大會批准。

供股之所得款項用途

本公司於2021年4月15日完成供股，按每持有五股已發行普通股獲發四股供股股份的基準，以每股供股股份0.28港元發行及配發2,832,890,264股普通股股份，總面值為283,289,026.40港元。供股所得款項淨額(扣除開支後)約為7.882億港元。

於2021年6月30日止，供股所得款項淨額擬定用途和實際用途以及未動用所得款項淨額如下：

	於2021年 6月30日 供股之所得款項 擬定用途 百萬港元	於2021年 6月30日 所得款項淨額 實際用途 百萬港元	於2021年 6月30日 未動用所得 款項淨額 百萬港元
用於償還外部債務	118.2	—	118.2
用於進一步投資本集團金融科技業務	591.2	591.2	—
一般營運資金	78.8	11.6	67.2
總計	788.2	602.8	185.4

未動用的供股所得款項淨額將按於**2021年2月11日**之通函所披露的既定用途於一年內撥用。

展望

展望**2021**年下半年，全球供應鏈瓶頸以及疫情的持續蔓延，將給全球經濟復甦蒙上陰影。美聯儲及拜登政府也指出，將繼續堅持寬鬆的經濟工具，包括維持接近零的利率水準以及擴張性的財政政策，從而鞏固**2021**年下半年美國經濟的復甦勢頭。

而在中國方面，一些短期負面因素將導致經濟擴張放緩，但下半年向上修復的大趨勢將不變。一是局部地區洪澇災害僅是短期影響，後續災後重建反而可以增加一部分需求；二是從**7月30日**的政治局會議來看，強調財政政策在今年底明年初形成實物工作量，預計後續幾個月財政支出速度會逐漸加快；三是政治局會議強調糾正運動式「減碳」，先立後破，預計採礦業在二季度的低迷狀態會得到改變，一定程度上有利於緩解下半年大宗商品價格上漲壓力；最後，政治局會議強調穩健的貨幣政策要助力中小企業和困難行業持續恢復，預計下半年針對中小企業的寬信用局面即將到來，中小企業的融資難問題或得到一定緩解。在此宏觀經濟趨勢下，集團將繼續把握好經濟變化並在發展及營運策略上作出相應調整。

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

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

財務回顧

於2021年6月30日，本集團的借款總額7.531億港元(2020年12月31日：7.531億港元)。本集團於2021年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為9.5%，2020年12月31日則為11.2%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2021年6月30日，已向銀行抵押859,212,000港元(2020年12月31日：846,038,000港元)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2021年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘共達29.694億港元(包括結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

資本承擔

於2021年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為3,210萬港元及就設立投資基金之資本承擔為9,010萬港元。

或然負債

於2021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900萬港元。

根據上市規則第13.22條的披露

於2021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過上市規則第14.07(1)條界定的資產比率的8%。

根據上市規則第13.22條規定，該等聯營公司於2021年6月30日的備考合併財務狀況表如下：

千港元

非流動資產	6,176,351
流動資產	1,545,510
流動負債	(841,469)
非流動負債	(8,835,014)
淨負債	(1,954,622)

於2021年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債1,007,589,000港元。

聯營公司的備考合併財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團於2021年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2021年6月30日止六個月之中期股息（2020年：無）。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團僱用約683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2021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2021年6月30日止六個月均一直遵守標準守則之規定。

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2021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，2021年8月26日

* 僅供識別

董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2021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2021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	3,468,000	16,968,000	0.266%
歐亞平	共同擁有權益及 所控制公司的權益	—	3,152,309,301 <i>(附註)</i>	13,113,738	3,165,423,039	—	3,165,423,039	49.661%
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	40,460,000	61,835,000	0.970%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
項兵	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
項亞波	實益擁有人	—	—	—	—	40,460,000	40,460,000	0.635%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%

附註：該等3,152,309,301股本公司股份由Asia Pacific Promotion Limited（「Asia Pacific」）持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立，並由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。

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2021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2021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2021年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2021年 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2021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	1.185	1,500,000	1,734,000	0.27%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,500,000	1,734,000	0.27%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	17,500,000	20,230,000	0.317%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,000,000	1,156,000	0.018%

附註：

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

除下文所述的本公司購股權計劃外，於期內任何時間，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	供股後 經調整 行使價
				港元
2015A購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1.185
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37	1.185
2015B購股權	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1.185
	15.05.2015	15.05.2016-14.05.2025	1.37	1.185
	15.05.2015	15.11.2016-14.05.2025	1.37	1.185

下表披露本公司根據2012年購股權計劃授出之購股權在期內之變動情況：

		於2021年 1月1日	期內已授出	期內已行使	期內已調整	期內已失效	於2021年 6月30日 尚未行使
購股權類別		尚未行使					
<i>類別1：董事</i>							
陳巍	2015A購股權	3,000,000	-	-	468,000	-	3,468,000
鄧銳民	2015A購股權	35,000,000	-	-	5,460,000	-	40,460,000
田勁	2015A購股權	2,000,000	-	-	312,000	-	2,312,000
項兵	2015A購股權	2,000,000	-	-	312,000	-	2,312,000
項亞波	2015A購股權	35,000,000	-	-	5,460,000	-	40,460,000
辛羅林	2015A購股權	2,000,000	-	-	312,000	-	2,312,000
董事總數		<u>79,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,324,000</u>	<u>-</u>	<u>91,324,000</u>
<i>類別2：僱員</i>							
	2015B購股權	<u>35,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,460,000</u>	<u>-</u>	<u>40,460,000</u>
僱員總數		<u>35,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,460,000</u>	<u>-</u>	<u>40,460,000</u>
所有類別		<u><u>114,000,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>17,784,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>131,784,000</u></u>

附註：

- 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
- 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。
- 自2021年4月15日供股完成後，尚未行使的購股權項下有權認購的股份的行使價及數目已作調整。

主要股東及其他人士

於2021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

股東名稱	身份／權益性質	股份權益	衍生工具 權益	總權益	於2021年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	3,152,309,301	-	3,152,309,301	49.46%
Fidelity China Special Situations Plc(附註2)	實益擁有人	182,294,000	-	182,294,000	5.15%
FIL Limited(附註2、3)	所控制公司的權益	182,844,000	-	182,844,000	5.16%
Pandanus Partners L.P.(附註3)	所控制公司的權益	182,844,000	-	182,844,000	5.16%
Pandanus Associates Inc. (附註3)	所控制公司的權益	182,844,000	-	182,844,000	5.16%

附註：(1) 該等3,152,309,301股本公司股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由本公司非執行董事歐亞平先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於Asia Pacific持有的本公司股份中擁有權益。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。

(2) Fidelity China Special Situations Plc 持有182,294,000 股股份的實益擁有權僅於FIL Limited酌情管理的多個投資賬戶進行被動投資活動時產生。

(3) 該182,844,000股股份包括以下權益：(i) FIL Investment Services (UK) Limited直接持有的182,294,000股股份，(ii) FIL Investment Management (Hong Kong) Limited直接持有的396,000股股份，及(iii) FIL Limited直接持有的154,000股股份。根據Pandanus Associates Inc.於2021年1月11日提交的權益披露通知，根據證券及期貨條例，Pandanus Associates Inc.通過多個100%受控實體（包括Pandanus Partners L.P.）及一個82%受控實體（即483A Bay Street Holdings LP，由FIL Limited控制）及一個37.01%受控實體（即FIL Limited，由Pandanus Partners L.P.控制），被視為於該182,844,000股股份中擁有權益。因此，FIL Limited及Pandanus Partners L.P.各自於Pandanus Associates Inc.被視為擁有權益的同一批182,844,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021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27至70頁的百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於2021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

2021年8月26日

簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益			
利息收入		10,613	11,013
租金收入		108,098	76,527
客戶合約的收益		94,406	97,856
收益總額	3	213,117	185,396
服務成本		(79,900)	(74,803)
毛利		133,217	110,593
其他收入	4	47,975	44,167
銷售費用		(1,638)	(1,928)
行政費用		(54,682)	(58,175)
其他收益及虧損	4	21,529	(12,043)
投資物業的公平值增加(減少)	11	2,401	(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		60,780	13,385
應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損		(89,446)	(97,537)
分佔聯營公司業績		(157,599)	(218,754)
融資成本	5	(10,830)	(18,010)
除稅前虧損		(48,293)	(274,686)
稅項	6	(49,101)	(16,435)
期內虧損	7	(97,394)	(291,121)
以下應佔：			
本公司擁有人		(114,434)	(300,434)
非控制權益		17,040	9,313
		(97,394)	(291,121)
		港仙	港仙 (經重列)
每股虧損	9	(2.27)	(7.34)
基本			
攤薄		(2.27)	(7.34)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(97,394)</u>	<u>(291,121)</u>
其他全面收入(開支)		
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	95,009	(135,756)
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之股本工具之公平值收益(扣除稅項)	<u>459,403</u>	<u>538,177</u>
期內其他全面收入(扣除稅項)	<u>554,412</u>	<u>402,421</u>
期內全面收入總額	<u><u>457,018</u></u>	<u><u>111,300</u></u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	345,022	21,266
非控制權益	<u>111,996</u>	<u>90,034</u>
	<u><u>457,018</u></u>	<u><u>111,300</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	266,837	281,267
投資物業	11	2,774,558	2,739,311
聯營公司欠款	14	-	26,289
於聯營公司的權益	12	696,869	840,956
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具	17	3,160,674	2,528,880
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	18	687,394	88,406
其他應收款	6	158,399	158,399
應收貸款	13	285,582	268,779
應收聯營公司貸款	14	-	7,311
融資租賃應收款		-	767
遞延稅項資產	21	2,175	6,870
銀行存款		120,192	124,449
		8,152,680	7,071,684
流動資產			
物業存貨	15	938,595	935,818
應收貸款及其他應付款、按金及預付款	16	163,182	122,310
應收貸款	13	142,850	121,601
融資租賃應收款		2,271	2,984
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	18	410,425	355,647
銀行存款		82,676	89,911
結構性存款	19	924,916	427,553
已抵押銀行存款		859,212	846,038
現金及現金等價物		982,355	1,275,637
		4,506,482	4,177,499

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	20	448,638	468,915
合約負債		10,486	10,242
應繳稅項		793,358	775,242
借款		753,135	753,135
租賃負債		6,934	9,358
		<u>2,012,551</u>	<u>2,016,892</u>
淨流動資產		<u>2,493,931</u>	<u>2,160,607</u>
總資產減流動負債		<u>10,646,611</u>	<u>9,232,291</u>
非流動負債			
租賃負債		-	2,391
遞延稅項負債	21	1,166,007	999,523
		<u>1,166,007</u>	<u>1,001,914</u>
資產淨值		<u>9,480,604</u>	<u>8,230,377</u>
資本及儲備			
股本	22	637,400	354,111
儲備		7,255,366	6,400,424
本公司擁有人應佔權益		7,892,766	6,754,535
非控制權益		1,587,838	1,475,842
權益總額		<u>9,480,604</u>	<u>8,230,377</u>

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	一般儲備 千港元 (附註)	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元	非控制權益 千港元	
於2021年1月1日(經審核)	354,111	1,824,979	613,295	185,071	367,782	79,300	1,315,800	2,014,197	6,754,535	1,475,842	8,230,377
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(114,434)	(114,434)	17,040	(97,394)
期內其他全面收入	-	-	76,636	-	-	-	382,820	-	459,456	94,956	554,412
期內全面收入(開支)總額	-	-	76,636	-	-	-	382,820	(114,434)	345,022	111,996	457,018
以供股方式發行股份(附註22)	283,289	509,920	-	-	-	-	-	-	793,209	-	793,209
轉發	-	-	-	952	-	-	-	(952)	-	-	-
於2021年6月30日(未經審核)	<u>637,400</u>	<u>2,334,899</u>	<u>689,931</u>	<u>186,023</u>	<u>367,782</u>	<u>79,300</u>	<u>1,698,620</u>	<u>1,898,811</u>	<u>7,892,766</u>	<u>1,587,838</u>	<u>9,480,604</u>
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	7,885,959
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(300,434)	(300,434)	9,313	(291,121)
期內其他全面(開支)收入	-	-	(107,322)	-	-	-	429,022	-	321,700	80,721	402,421
期內全面(開支)收入總額	-	-	(107,322)	-	-	-	429,022	(300,434)	21,266	90,034	111,300
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>	<u>7,997,259</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2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	94,141	73,588
按公平值列賬及計入損益之金融資產減少	10,642	36,400
應收貸款增加	(12,459)	(5,885)
融資租賃應收款減少	1,595	442
應收貸款及其他應收款、按金及預付款增加	(6,362)	(4,226)
應付貸款及其他應付款、已收按金及應計費用減少	(26,766)	(16,434)
營運資金的其他變動	120	(6,760)
經營所得的現金淨額	60,911	77,125
已繳稅款	(22,663)	(24,427)
融資服務業務已收利息	2,755	11,013
	41,003	63,711
投資活動所用的現金淨額		
已收其他利息	15,647	19,847
已收股息	7,000	641
存置銀行存款	-	(280,416)
提取銀行存款	14,051	12,690
存置結構性存款	(923,806)	(266,814)
提取結構性存款	432,173	281,147
購入物業、廠房及設備	(2,442)	(3,314)
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	(3,373)	(6,008)
購入可贖回優先股(定義見附註18)	(600,240)	-
贖回可贖回優先股所得款項	-	578,025
出售可贖回可轉換優先股所得款項	-	63,197
投資於中國的非上市基金投資	-	(82,147)
於一間聯營公司之投資	-	(650,999)
授予聯營公司墊款	(60,869)	(139,754)
其他投資現金流量	(3,001)	(18,743)
	(1,124,860)	(492,648)

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所得(所用)的現金淨額		
以供股方式發行股份(附註22)	793,209	-
償還借款	-	(586)
償還租賃負債	(4,820)	(4,467)
已付利息	(9,945)	(17,163)
	<u>778,444</u>	<u>(22,216)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(305,413)	(451,153)
期初的現金及現金等價物	1,275,637	1,463,952
外幣匯率變動的影響	12,131	(26,601)
期終的現金及現金等價物	<u>982,355</u>	<u>986,198</u>

截至2021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、物業管理及投資、融資服務及資產融資，同時更加注重進行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. 主要會計政策

除以公平值計量的投資物業及若干金融工具（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2021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編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者一致。

於本中期期間，本集團首次應用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2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19 一相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則	利率基準改革—第二階段
第39號、香港財務報告準則第7號、香港	
財務報告準則第4號及香港財務報告準則	
第16號（修訂本）	

截至2021年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

於本中期間應用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. 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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (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	66,008	60,261
—其他	28,398	30,436
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	94,406	97,856
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	108,098	76,527
—融資服務業務的利息收入	10,613	11,013
	213,117	185,396

截至2021年6月30日止六個月

3. 收益及分類資料(續)

(A) 收益(續)

於截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益213,117,000港元(截至2020年6月30日止六個月(未經審核)：178,237,000港元)源自中國。於截至2020年6月30日止六個月，本集團的收益7,159,000港元源自香港。

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

截至2021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	66,008	-	-	-	66,008
其他	-	-	-	28,398	28,398
客戶合約的收益	66,008	-	-	28,398	94,406
租金收入	-	108,098	-	-	108,098
融資服務業務的利息收入	-	-	10,613	-	10,613
總收益	<u>66,008</u>	<u>108,098</u>	<u>10,613</u>	<u>28,398</u>	<u>213,117</u>

截至2021年6月30日止六個月

3. 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>

(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。

截至2021年6月30日止六個月

3. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析：

截至2021年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	-	108,098	66,008	10,613	184,719	28,398	213,117
業績							
分類業績	(1,210)	102,519	2,969	25,650	129,928	(7,411)	122,517
其他收入							47,975
未分攤公司費用							(26,902)
未分攤其他收益及虧損							5,212
按公平值列賬及計入損益之其 他金融資產的公平值收益							60,780
應收聯營公司貸款及聯營公司 欠款的公平值虧損							(89,446)
分佔聯營公司業績							(157,599)
融資成本							(10,830)
除稅前虧損							(48,293)

截至2021年6月30日止六個月

3. 收益及分類資料(續)

(B) 分類資料(續)

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)

截至2021年6月30日止六個月

3. 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、未分攤其他收益及虧損、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。

4. 其他收入／其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
其他收入包括：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產的股息	7,000	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產的股息	—	641
銀行存款利息收入	34,854	35,524
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產利息收入	2,693	3,503
其他	3,428	4,499
	47,975	44,167
其他收益及虧損包括：		
匯兌收益(虧損)淨額	5,212	(4,610)
虧損準備撥備撥回(撥備)		
— 應收貸款	5,145	(2,735)
— 融資租賃應收款	80	—
— 應收貸款	11,092	(4,698)
	21,529	(12,043)

截至2021年6月30日止六個月

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
借款的利息	9,677	16,660
租賃負債的利息	268	503
已收取的租賃按金的利息	885	847
	<u>10,830</u>	<u>18,010</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
支出(抵免)包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	32,345	25,046
遞延稅項支出(抵免)	16,756	(8,611)
	<u>49,101</u>	<u>16,435</u>

截至2021年6月30日止六個月

6. 稅項(續)

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2021年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2020年6月30日止六個月：25%)的稅率計算稅款。

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的部分)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。

期內的遞延稅項支出主要指重估投資物業、按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具及按公平值列賬及計入損益之其他金融資產、預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備以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。

截至2021年6月30日止六個月

6. 稅項(續)

自過往年度以來，香港稅務局(「香港稅務局」)就本集團一家附屬公司2005/2006至2013/2014課稅年度報稅表中自本集團聯營公司收取的名義上利息收入應否課稅提出質疑。截至2021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2013/2014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，香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於2020年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知。截至該等簡明綜合財務報表刊發日期，尚未舉行上訴聆訊。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

此外，自過往年度以來，香港稅務局就2007/2008課稅年度報稅表中集團實體之間交易的離岸收入應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2021年6月30日，本集團就有條件緩繳稅款令購買約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，香港稅務局提起有關事項供稅務局局長裁決。於2020年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知。截至該等簡明綜合財務報表刊發日期，尚未舉行上訴聆訊。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為本集團附屬公司於相關課稅年度的報稅狀況有充分理據支持。因此，清償該責任將不會導致資源流出，故並無確認任何撥備。

截至2021年6月30日止六個月

7. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	4,095	5,464
其他物業、廠房及設備的折舊	15,122	15,363
總計	19,217	20,827

8. 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2020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2020年6月30日止六個月：無)。

9. 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	
	2021年	2020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	(114,434)	(300,434)

截至2021年6月30日止六個月

9. 每股虧損(續)

	股份數目	
	2021年6月30日	2020年6月30日 (經重列)
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>5,051,074,646</u>	<u>4,093,526,434</u>

用以計算截至2021年及2020年6月30日止六個月每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數已作出調整，以反映2021年4月15日之供股的花紅元素之影響。

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。

10. 物業、廠房及設備變動

於本中期期間內，本集團收購約2,442,000港元(截至2020年6月30日止六個月：3,314,000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2021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。

截至2021年6月30日止六個月

11. 投資物業

千港元

公平值	
於2021年1月1日(經審核)	2,739,311
投資物業的公平值增加	2,401
匯兌調整	32,846
於2021年6月30日(未經審核)	2,774,558
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	2,401
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	(48,520)
於2020年6月30日(未經審核)	2,514,984
物業重估產生的未變現虧損(計入損益)	(36,384)

投資物業於2021年6月30日及2020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。

停車場於2021年6月30日的公平值乃根據直接比較法釐定。過往年度對停車場使用的估值方法發生變動，原因是於截至2021年6月30日止六個月停車場銷售交易增加。

估值方法與去年對寫字樓及零售物業所採用者一致。

截至2021年6月30日止六個月

12. 於聯營公司的權益

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
於聯營公司的非上市權益成本 分佔收購後業績(附註i)	1,332,022 (635,153)	1,317,451 (476,495)
	696,869	840,956

附註：

- (i) 截至2021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眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)的虧損156,417,000港元(截至2020年6月30日止六個月(未經審核)：99,471,000港元)。眾安國際產生的虧損主要由於期內的員工成本所致。

13. 應收貸款

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020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))	54,233	92,883
其他應收貸款(附註(ii))	382,311	310,603
	436,544	403,486
減：信貸虧損撥備	(8,112)	(13,106)
總計	428,432	390,380

截至2021年6月30日止六個月

13. 應收貸款(續)

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款分析如下：		
非流動	285,582	268,779
流動	142,850	121,601
	428,432	390,380

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方提供貸款保理服務，就此而言，獨立第三方為本集團保理其向相關客戶提供的貸款或應收款組合。根據獨立第三方與本集團簽署的保理協議，相關客戶應收款的法定所有權已轉讓予本集團，而獨立第三方負責管理相關客戶應收款，包括自相關客戶收回應收款。此外，該應收款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2021年6月30日，應收保理貸款的實際年利率為5.5%（2020年12月31日：5.5%）。本集團管理層個別檢討及評估其產生的應收貸款減值並繼續監控任何重大變動。

於2021年6月30日及2020年12月31日，概無應收保理貸款過期或信貸減值。

截至2021年6月30日止六個月

13. 應收貸款(續)

附註：(續)

- (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5.0%至6.0%計息(2020年12月31日：4.9%至6.0%)。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2021年6月30日及2020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0.5厘至2.5厘(2020年12月31日：1.0厘至3.8厘)乃應用於債務人。於2021年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為8,112,000港元(2020年12月31日：13,106,000港元)。

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

於本中期期間，本集團確認撥回虧損準備撥備5,145,000港元(截至2020年6月30日止六個月(未經審核)：虧損準備撥備2,735,000港元)。

截至2021年6月30日止六個月

14. 應收聯營公司貸款／聯營公司欠款

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020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	862,825	865,231
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他 全面開支	(862,825)	(857,920)
	<u>—</u>	<u>7,311</u>
聯營公司欠款	<u>—</u>	<u>26,289</u>

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

應收聯營公司款項(指RGAP的現有款項)為無抵押、免息及按要求償還。

截至2021年6月30日止六個月

14. 應收聯營公司貸款／聯營公司欠款(續)

應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於預付款發出日之特定事實及情況的詳盡分析得出結論，預付款的合約現金流量並不單指金錢的時間價值及信貸風險的回報。因此，應收聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值時已計及估計未來現金流量及按市場利率貼現的有關現金流量的時間。估值方法及主要輸入數據詳情載於附註28。

於截至2021年6月30日止六個月，RGAP重續其銀行信貸，而經修訂信貸條款對RGAP可於其銀行借款全額償還後向本集團償還貸款的時間制定若干限制。因此，本集團已修訂其預期收到RGAP還款的時間。

本公司董事認為，應收貸款及聯營公司欠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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

15. 物業存貨

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	938,595	935,818

於2021年6月30日，發展中物業938,595,000港元(2020年12月31日：935,818,000港元)指待本集團於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。

16. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020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	5,508	4,610
融資服務的應收貨款	11,092	13,714
	16,600	18,324
減：信貸虧損撥備	—	(13,714)
應收貨款總額	16,600	4,610
銀行存款的應收利息	113,659	90,643
其他應收款、按金及預付款	32,923	27,057
	163,182	122,310

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。

截至2021年6月30日止六個月

16. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	4,452	3,683
61至180日	965	546
180日以上	91	381
	<u>5,508</u>	<u>4,610</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。

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
360日以上	11,092	—

截至2021年6月30日止六個月

16. 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12月31日的賬面值總額為13,714,000港元除外。

於2020年12月31日，鑒於客戶出現重大財政困難並暫停營運，且與該債務人討論後未能於先前期間作出解決安排，本公司董事認為該結餘屬違約並存在信貸減值。因此，本集團管理層考慮對該債務人於2020年12月31日的賬面值總額悉數作出減值。

於本期間，已與該債務人作出結算安排。於截至2021年6月30日止六個月，本集團已撥回虧損撥備11,092,000港元。於報告期結束後，本集團已收到該等應收貨款的結算11,092,000港元。餘下2,622,000港元已於期內撇銷。

截至2021年6月30日止六個月

17. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
香港上市實體股本證券(按公平值)(附註i)	2,874,587	2,334,621
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	286,087	194,259
總計(附註ii)	3,160,674	2,528,880

附註：

- (i) 本集團持有眾安在線財產保險股份有限公司(「眾安在線」)的公開交易普通股本(「眾安在線H股」)，並受禁售機制規限。附帶禁售期的眾安在線H股的可銷性有別於公開交易眾安在線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，眾安在線投資於2021年6月30日及2020年12月31日的公平值已達致。公平值估計的詳情載於附註28。
- (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2021年6月30日止六個月

18. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	6,248	7,239
於中國上市的股本證券	22,636	22,424
於可贖回優先股的投資(附註i)	600,197	—
於一間實體可贖回可轉換優先股的投資 (附註ii)	68,954	68,135
於香港上市的優先票據	—	22,833
於中國的非上市基金投資	215,503	215,270
於海外的非上市基金投資	184,281	108,152
	<u>1,097,819</u>	<u>444,053</u>
非流動	687,394	88,406
流動	<u>410,425</u>	<u>355,647</u>
	<u>1,097,819</u>	<u>444,053</u>

截至2021年6月30日止六個月

18. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產(續)

附註：

- (i) 於截至2021年6月30日止六個月，本集團擁有眾安國際可贖回優先股(「可贖回優先股」)人民幣500,000,000元。於可贖回優先股發行日期起五年內，眾安國際有權從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權(本集團入賬列作於聯營公司的權益)不同，故本集團於可贖回優先股的投資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。
- (ii) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團擁有MMT E Buy (Cayman) Corporation (「MMT E Buy」)的可贖回優先股。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12月31日止年度，本集團亦就人民幣57,370,000元的款項與MMT E Buy的控股股東訂立借款協議。當協議於一年內到期時，本集團將轉讓餘下可贖回可轉換優先股作為還款。由於本集團管理層預期該投資將於報告日結束起12個月內出售，故該投資於2021年6月30日及2020年12月31日被分類為流動資產。於2021年8月，本集團正在轉讓全部可贖回可轉換優先股，以償還其他借款人民幣57,370,000元(相當於68,954,000港元)。

公平值估計的詳情載於附註28。

截至2021年6月30日止六個月

19. 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。

重大結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2021年6月30日（未經審核）

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣334,000,000元	2021年7月	由1.65厘至2.95厘	(i)
人民幣328,000,000元	2021年7月至2021年9月	由1.30厘至4.51厘	(ii)

於2020年12月31日（經審核）

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣315,000,000元	2021年2月至2021年3月	由1.10厘至5.35厘	(ii)

附註：

- (i) 年度利率取決於指定日期的一年中國人民銀行貸款最優惠利率是否高於指明的利率。
- (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。

截至2021年6月30日止六個月

20. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	47,440	33,938
建築工程的其他應付款	178,023	194,439
已收租金按金	38,455	37,125
預收租金	15,230	17,808
已收管理費按金	41,408	53,687
其他應付稅項	17,944	17,504
應付薪金及應付職員福利	57,947	57,232
其他應付款及應計費用	52,191	57,182
	<u>448,638</u>	<u>468,915</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	18,216	5,598
91至180日	1,695	1,175
181至360日	742	119
360日以上	26,787	27,046
	<u>47,440</u>	<u>33,938</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

21. 遞延稅項資產／負債

就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	2,175	6,870
遞延稅項負債	(1,166,007)	(999,523)
	<u>(1,163,832)</u>	<u>(992,653)</u>

於本期間及過往期間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 投資物業重估 千港元	按公平值列賬 及計入損益之 其他金融資產 股本工具重估 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2020年1月1日(經審核)	(351,374)	(448,934)	(10,909)	(29,931)	(837,957)
匯兌調整	(22,146)	(33,737)	(1,386)	(2,171)	(59,051)
於損益內抵免(扣除)	6,468	-	(12,291)	(4,499)	(7,032)
於其他全面收益內扣除	-	(88,613)	-	-	(88,613)
於2020年12月31日(經審核)	(367,052)	(571,284)	(24,586)	(36,601)	(992,653)
匯兌調整	(4,413)	(6,584)	(307)	(443)	(11,670)
於損益內扣除	(600)	-	(8,983)	(2,401)	(16,756)
於其他全面收益內扣除	-	(142,753)	-	-	(142,753)
於2021年6月30日(未經審核)	<u>(372,065)</u>	<u>(720,621)</u>	<u>(33,876)</u>	<u>(39,445)</u>	<u>(1,163,832)</u>

截至2021年6月30日止六個月

22. 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2020年1月1日及2020年12月31日 (經審核)	6,000,000,000	600,000
於2021年3月8日增加	<u>9,000,000,000</u>	<u>900,000</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>15,000,000,000</u>	<u>1,500,000</u>
已發行及繳足：		
於2020年1月1日及2020年12月31日 (經審核)	3,541,112,832	354,111
發行供股股份(附註)	<u>2,832,890,264</u>	<u>283,289</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>6,374,003,096</u>	<u>637,400</u>

附註：於2021年4月15日，2,832,890,264股每股面值0.10港元的股份以供股方式發行，認購價為每股股份0.28港元。

截至2021年6月30日止六個月內發行的所有股份在所有方面與其他已發行股份享有同等權益。

截至2021年6月30日止六個月

23. 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	
		2021年6月30日	2020年6月30日
		千港元 (未經審核)	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6,349,000港元(截至2020年6月30日止六個月(未經審核): 7,228,000港元)。

24. 財務擔保合同

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
向銀行提供擔保作為向本集團待售物業 買家提供按揭貸款的抵押	8,996	9,466

概無就財務擔保合同確認任何金融負債。董事認為，財務擔保合同於初步確認時的公平值並不重大且交易對手不太可能拖欠相關貸款。於本中期期結束時，管理層已進行減值評估，認為自財務擔保合同初步確認後信貸風險未顯著增加。因此，本集團出具的財務擔保合同的虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量。概無於損益確認虧損撥備。

截至2021年6月30日止六個月

25. 承擔

	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020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	32,095	34,930
就成立投資基金的承擔	<u>90,144</u>	<u>89,074</u>

26. 抵押資產或資產限制

於2021年6月30日，已向銀行抵押859,212,000港元(2020年12月31日：846,038,000港元)已抵押銀行存款，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

資產限制

此外，於2021年6月30日，確認租賃負債6,934,000港元(2020年12月31日：11,749,000港元)及有關使用權資產4,644,000港元(2020年12月31日：8,088,000港元)。租賃協議並無施加任何限制，惟出租人持有的已租賃資產的擔保權益除外，且有關已租賃資產不得用作借款的抵押。

截至2021年6月30日止六個月

27. 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。

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2020年1月1日(經審核)及2020年6月30日(未經審核)	114,000,000
於2021年1月1日(經審核)	114,000,000
調整(附註)	17,784,000
於2021年6月30日(未經審核)	131,784,000
於2021年6月30日可予行使	131,784,000

附註：由於本公司於期內進行供股，尚未行使的購股權數量及行使價已自2021年4月15日起調整。

所有已授出之購股權已於過往年度歸屬。於2021年6月30日，購股權可於歸屬期屆滿當日至2025年5月14日期間行使，經調整行使價為1.185港元(2020年12月31日：1.37港元)。

於2021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131,784,000股(2020年12月31日：114,000,000股)，佔本公司已發行股份2.1%(2020年12月31日：3.2%)。

截至2021年6月30日止六個月

28. 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。

截至2021年6月30日止六個月

28. 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
	2021年6月30日	2020年12月31日		
	千港元 (未經審核)	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股本證券	2,874,587	2,334,621	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	286,087	194,259	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	399,784	323,422	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	28,884	29,663	第一級	活躍市場的買入報價
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回優先股	600,197	—	第三級	根據按5.5%貼現的估計日後現金流量計算的貼現現金流量(附註ii)

截至2021年6月30日止六個月

28. 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
	2021年6月30日	2020年12月31日		
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的可贖回可轉換優先股	68,954	68,135	第三級	預期贖回價格
於上市優先票據的投資	-	22,833	第二級	近期交易價
結構性銀行存款	924,916	427,553	第三級	金融機構報價
應收聯營公司貸款	-	7,311	第三級	日後現金流量計算的貼現現金流量(包括2.0%(2020年12月31日: 2.6%)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17.3%(2020年12月31日: 17.2%)之利率貼現(附註iii)
聯營公司欠款	-	26,289	第三級	

截至2021年6月30日止六個月

28. 金融工具公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值(續)

附註：

- (i) 根據禁售機制按公平值對眾安在綫H股進行估值的主要輸入數據包括(i)眾安在綫H股於2021年6月30日的股價每股43.95港元(2020年12月31日：36.2港元)；及(ii)缺乏可銷性折讓。缺乏可銷性折讓乃透過平均價格亞洲認沽期權模式根據主要輸入數據(i)眾安在綫H股之認股權證之波幅為67.77%(2020年12月31日：70.87%)，各批禁售期為0.44年(2020年12月31日：0.94年)；眾安在綫H股之波幅為57.32%(2020年12月31日：55.35%)，各批禁售期為3.45年(2020年12月31日：3.95年)；及(ii)預期股息率為0%(2020年12月31日：0%)釐定。

倘波幅增加／減少5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫股本證券之公平值減少／增加35,600,000港元／62,874,000港元(2020年12月31日：51,776,000港元／29,316,000港元)。倘預期股息率增加5%而所有其他變量維持不變，則眾安在綫股本證券之公平值增加109,098,000港元(2020年12月31日：67,380,000港元)。

- (ii) 於2021年6月30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15,967,000港元／零港元。

截至2021年6月30日止六個月

28. 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：(續)

- (iii) 於2020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12,465,000港元／7,311,000港元，聯營公司欠款的公平值將增加／減少39,157,000港元／26,289,000港元。

於2020年12月31日，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7,311,000港元／11,079,000港元，聯營公司欠款的公平值將減少／增加26,289,000港元／34,344,000港元。

本集團管理層已對截至2021年6月30日的應收聯營公司貸款及聯營公司欠款進行(i)在所有其他變量不變的情況下增長率增加0.5%及(ii)在所有其他變量不變的情況下貼現率增加0.5%的敏感性分析。由於根據敏感性分析，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的賬面值並無變動，本集團管理層認為敏感度分析結果的披露未能代表2021年6月30日的應收聯營公司貸款及聯營公司欠款。

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2021年6月30日止六個月

28. 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 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2020年1月1日(經審核)	746,225	78,703	-	1,884,893	408,482	3,118,303
購買	253,813	-	-	-	-	253,813
出售/結算	(946,341)	-	-	-	-	(946,341)
存置結構性存款	-	-	-	-	802,025	802,025
提取結構性存款	-	-	-	-	(808,774)	(808,774)
授予聯營公司墊款	-	-	268,682	-	-	268,682
分佔聯營公司業績	-	(1,310)	-	-	-	(1,310)
匯兌調整	6,990	1,979	-	138,269	25,820	173,058
損益內之公平值變動	7,448	(72,061)	(242,393)	-	-	(307,006)
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	311,459	-	311,459
於2020年12月31日(經審核)	68,135	7,311	26,289	2,334,621	427,553	2,863,909
購買	600,240	-	-	-	-	600,240
存置結構性存款	-	-	-	-	923,806	923,806
提取結構性存款	-	-	-	-	(432,173)	(432,173)
授予聯營公司墊款	-	-	60,869	-	-	60,869
分佔聯營公司業績	-	(4,905)	-	-	-	(4,905)
匯兌調整	776	(118)	-	28,675	5,730	35,063
損益內之公平值變動	-	(2,288)	(87,158)	-	-	(89,446)
其他全面收益內之公平值變動	-	-	-	511,291	-	511,291
於2021年6月30日(未經審核)	669,151	-	-	2,874,587	924,916	4,468,654