

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)

2019 年中期業績公告

財務摘要

截至2019年6月30日止六個月

- 收益減少 26% 至 2.17 億港元
- 毛利減少 24% 至 1.24 億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為 1.122 億港元
- 每股基本虧損為 3.17 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 2019 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合中期業績。

* 僅供識別

簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收益			
融資服務業務的利息收益		7,943	55,144
營運活動產生的收益		209,029	238,122
收益總額	3	216,972	293,266
服務成本		(93,025)	(130,773)
毛利		123,947	162,493
其他收入	4	56,940	54,567
銷售費用		(1,428)	(1,941)
行政費用		(54,625)	(68,363)
其他收益及虧損	4	309	11,251
投資物業的公平值增加	11	—	31,902
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 的公平值收益(虧損)		13,850	(8,616)
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	27	(109,040)	22,241
融資成本	5	(17,153)	(15,767)
除稅前(虧損)溢利		(61,161)	187,767
稅項	6	(27,374)	(38,217)
期內(虧損)溢利	7	(88,535)	149,550
以下應佔：			
本公司擁有人		(112,190)	123,871
非控制權益		23,655	25,679
		(88,535)	149,550
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	9	(3.17)	3.50
基本		(3.17)	3.50
攤薄		(3.17)	3.50

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)溢利	<u>(88,535)</u>	<u>149,550</u>
其他全面開支		
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	(28,223)	(71,491)
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>(251,667)</u>	<u>(959,438)</u>
期內其他全面開支(扣除稅項)	<u>(279,890)</u>	<u>(1,030,929)</u>
期內全面開支總額	<u>(368,425)</u>	<u>(881,379)</u>
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(336,362)	(703,766)
非控制權益	<u>(32,063)</u>	<u>(177,613)</u>
	<u>(368,425)</u>	<u>(881,379)</u>

簡明綜合財務狀況表
於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	303,198	258,820
預付租金		—	58,412
投資物業	11	2,642,533	2,654,600
聯營公司欠款	12	125,593	125,537
於聯營公司的權益		108,723	115,681
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	656,245	—
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	18	1,552,453	1,894,958
其他應收款		158,399	158,399
應收貸款	13	—	1,491
應收聯營公司貸款	14	451,632	567,146
融資租賃應收款	17	2,273	69,150
遞延稅項資產		230	828
長期銀行存款		111,975	50,228
已抵押銀行存款		772,727	776,256
		6,885,981	6,731,506
流動資產			
物業存貨	15	869,057	867,991
應收貸款及其他應收款、按金及預付款	16	91,190	91,593
應收貸款	13	52,718	360,389
融資租賃應收款	17	51,598	84,221
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	407,492	1,304,546
預付租金		—	1,227
短期銀行存款		231,102	141,919
結構性存款	20	309,091	239,726
已抵押銀行存款		412	601
現金及現金等價物		1,793,368	1,538,713
		3,806,028	4,630,926
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	21	480,620	501,388
合約負債		23,855	10,865
應繳稅項		696,834	710,667
借款—一年內到期償還		133,011	341,205
租賃負債		7,563	—
		1,341,883	1,564,125
淨流動資產		2,464,145	3,066,801
總資產減流動負債		9,350,126	9,798,307

		2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款—一年以後到期償還		685,511	685,599
租賃負債		921	—
遞延稅項		744,471	825,060
		<u>1,430,903</u>	<u>1,510,659</u>
資產淨值		<u>7,919,223</u>	<u>8,287,648</u>
資本及儲備			
股本	22	354,111	354,111
儲備		6,253,538	6,589,900
本公司擁有人應佔權益		<u>6,607,649</u>	6,944,011
非控制權益		<u>1,311,574</u>	<u>1,343,637</u>
權益總額		<u>7,919,223</u>	<u>8,287,648</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2019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」)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。

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引致的會計政策變動外，截至2019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2018年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

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之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本編製本集團之簡明綜合財務報表，而該等新訂準則及修訂本於2019年1月1日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
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
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

除下文所述者外，於本期間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。

2.1 應用香港財務報告準則第 16 號「租賃」的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」(「香港會計準則第 17 號」)及有關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第 16 號所產生的會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第 16 號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取代價，則合約為或包含租賃。

就於首次應用當日或之後簽訂或修訂的合約而言，本集團於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第 16 號項下的定義評估合約是否為或包含租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

分配代價至合約部分

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團按租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格的基準，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃部分按其相對獨立價格基準與租賃部分進行區分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為 12 個月或以下且並無包含購買選擇權的物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公平值模型計量之資產外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計，除非該等成本乃因生產存貨所招致。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列，即將予呈列的相應相關資產(倘擁有)的同一分列項目內。

租賃土地及樓宇

對於包括租賃土地及樓宇部分之物業權益之付款，倘付款無法於租賃土地及樓宇之間可靠分配，則整個物業呈列為本集團之物業、廠房及設備，惟分類及列賬為投資物業者除外。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)列賬及初步按公平值計量。首次確認時之公平值調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。本公司董事認為，於過渡時之租賃按金之貼現影響並不重大。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，本集團使用於租賃開始日期的增值借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款減任何應收租賃獎勵；
- 跟隨指數或比率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權的行使價；及
- 倘租賃期反映本集團行使終止權，則為終止租賃的罰款付款。

在開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃付款調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並對有關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期變動，在此情況下，有關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為獨立租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價的增加金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及為反映特定合約情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租賃期重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否源自使用權資產或租賃負債。

就租賃負債應佔稅項扣減的租賃交易而言，本集團分別對使用權資產及租賃負債應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。由於應用首次確認豁免，使用權資產與租賃負債的相關暫時差額於首次確認及於租賃期內不會確認。

作為出租人

分配代價至合約部分

自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)以分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價基準與租賃部分進行區分。

可退還租賃按金

已收的可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬及初步按公平值計量。首次確認時之公平值調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃的修改

本集團於修改生效日期起將經營租賃修改入賬列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或應計租賃付款視作新租賃的租賃付款部分。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及影響概述

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，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」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重估於首次應用日期前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後簽訂或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時應用根據香港財務報告準則第16號所載規定的租賃定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而其累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。於二零一九年一月一日，本集團在確認額外租賃負債及資產使用權時，其金額相等於就任何預付或應計租賃付款調整後之相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留盈利確認，而比較資料並無重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號下的經修訂追溯方式時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- (i) 依賴租賃是否屬繁重性質的評估(應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值評估的另行做法)；及
- (ii) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。

當就先前分類為經營租賃的租賃確認租賃負債時，本集團已應用有關集團實體於首次應用日期的增值借款利率。所應用的加權平均承租人增值借款利率為5.22%。

	於2019年 1月1日 千港元
於過渡期間，本集團應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：	
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	<u>11,110</u>
以有關增值借款利率貼現的租賃負債	10,582
減：確認豁免－短期租賃	<u>(792)</u>
於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後確認 的經營租賃的相關租賃負債	<u>9,790</u>
分析為	
流動	7,779
非流動	<u>2,011</u>
	<u>9,790</u>

使用權資產於2019年1月1日的賬面值包括以下各項：

	附註	於2019年 1月1日 千港元
應用香港財務報告準則第16號後確認 的經營租賃的相關使用權資產		9,790
從預付租金重新分類	(a)	<u>59,639</u>
		<u><u>69,429</u></u>
按類別劃分：		
租賃土地		59,639
土地及樓宇		<u>9,790</u>
		<u><u>69,429</u></u>

(a) 中國租賃土地的預付款於2018年12月31日分類為預付租金。於應用香港財務報告準則第16號時，預付租金的流動及非流動部分1,227,000港元及58,412,000港元分別重新分類至使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但需自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

(b) 在應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退還租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映於過渡時貼現的影響。因此，於2019年1月1日，6,104,000港元已調整至已收取的可退還租賃按金及預付租金。

於2019年1月1日，過渡至香港財務報告準則第16號對保留盈利並無產生任何影響。

於2019年1月1日簡明綜合財務狀況表確認的金額已作出以下調整。並未載列不受變動影響的項目。

		先前於 2018年 12月31日	調整	於2019年 1月1日 於香港財務 報告準則 第16號項下 的賬面值
	附註	呈報的賬面值 千港元	千港元	千港元
非流動資產				
使用權資產		—	69,429	69,429
預付租金	(a)	58,412	(58,412)	—
流動資產				
預付租金	(a)	1,227	(1,227)	—
流動負債				
應付貨款及其他應付款、				
已收按金及應計費用				
— 租賃按金	(b)	(38,151)	6,104	(32,047)
— 預付租賃款項	(b)	(16,471)	(6,104)	(22,575)
租賃負債		—	(7,779)	(7,779)
非流動負債				
租賃負債		—	(2,011)	(2,011)

附註：就呈報截至2019年6月30日止六個月於間接方法項下的經營業務現金流而言，營運資金的變動乃根據上文所披露於2019年1月1日的期初簡明綜合財務狀況表計算。

下表概括作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及本中期期間簡明綜合損益及其他全面收益表各項受影響項目的影響。並無計入未受有關變動影響的項目。

對簡明綜合財務狀況表的影響

		呈報	不應用香港 財務報告準則 第16號 的金額	
	附註	千港元	調整 (作為出租人)	千港元
			千港元	千港元
流動負債				
應付貨款及其他應付款、				
已收按金及應計費用				
— 租賃按金	(b)	32,784	5,216	38,000
— 預付租賃款項	(b)	21,546	(5,150)	16,396
資本及儲備				
儲備		6,253,538	(53)	6,253,485
非控制權益		<u>1,311,574</u>	<u>(13)</u>	<u>1,311,561</u>

對簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

			不應用香港 財務報告準則 第16號 的金額	
	附註	呈報 千港元	調整 (作為出租人) 千港元	千港元
收益				
營運活動產生的收益	(c)	209,029	(954)	208,075
融資成本	(c)	(17,153)	888	(16,265)
全面開支總額以下應佔：				
本公司擁有人		(336,362)	(53)	(336,415)
非控制權益		<u>(32,063)</u>	<u>(13)</u>	<u>(32,076)</u>
每股虧損 (港仙)		<u>(3.17)</u>	<u>—</u>	<u>(3.17)</u>

對簡明綜合現金流量表的影響

			不應用香港 財務報告準則 第16號 的金額	
	附註	呈報 千港元	調整 (作為出租人) 千港元	千港元
未計營運資金變動前經營現金流量	(c)	104,541	(954)	103,587
應付貨款及其他應付款、已收按金 及應計費用減少	(c)	<u>(19,377)</u>	<u>954</u>	<u>(18,423)</u>

附註：

(c) 倘可退還租賃按金的貼現影響不作調整，有關租金收入及融資成本減少的調整分別為954,000港元及888,000港元。

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	
	2019年	2018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號確認：		
— 物業管理費收入	63,359	62,618
— 融資服務業務的顧問服務收入	—	33,064
— 其他	34,881	36,700
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	—	5,903
根據香港財務報告準則第15號確認	98,240	138,285
根據其他香港財務報告準則確認：		
— 租金收入	110,789	99,837
— 融資服務業務的利息收入	7,943	55,144
	<u>216,972</u>	<u>293,266</u>

本集團於兩個期間的所有收益源自中國。

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	物業投資 千港元	物業管理 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元
分類資料披露的收益				
外部客戶	110,789	63,359	7,943	34,881
根據其他香港財務報告準則確認	<u>(110,789)</u>	<u>—</u>	<u>(7,943)</u>	<u>—</u>
客戶合約的收益	<u>—</u>	<u>63,359</u>	<u>—</u>	<u>34,881</u>

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	物業投資 千港元	物業管理 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元
分類資料披露的收益				
外部客戶	99,837	62,618	94,111	36,700
根據其他香港財務報告準則確認	<u>(99,837)</u>	<u>—</u>	<u>(55,144)</u>	<u>—</u>
客戶合約的收益	<u>—</u>	<u>62,618</u>	<u>38,967</u>	<u>36,700</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2019年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產發展	房地產投資	物業管理	融資服務	可報告 分類合計	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
對外銷售	<u>—</u>	<u>110,789</u>	<u>63,359</u>	<u>7,943</u>	<u>182,091</u>	<u>34,881</u>	<u>216,972</u>
業績							
分類業績	<u>(1,221)</u>	<u>100,954</u>	<u>2,895</u>	<u>(439)</u>	<u>102,189</u>	<u>(4,362)</u>	<u>97,827</u>
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							
金融資產及衍生金融工具的公平值收益							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)
未分攤融資成本							<u>(17,153)</u>
除稅前虧損							<u>(61,161)</u>

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產發展	房地產投資	物業管理	融資服務	可報告 分類合計	其他	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益							
對外銷售	—	99,837	62,618	94,111	256,566	36,700	293,266
業績							
分類業績	(1,629)	107,076	4,302	14,169	123,918	5,691	129,609
其他收入							54,567
未分攤公司費用							(29,371)
其他收益及虧損							20,576
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							(8,616)
分佔聯營公司業績							22,241
未分攤融資成本							(1,239)
除稅前溢利							187,767

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及衍生金融工具的公平值收益／虧損、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)。

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。

4. 其他收入／其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
其他收入包括：		
上市證券股息	1,654	385
銀行存款利息收入	44,314	46,134
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產利息收入	8,357	6,557
其他	2,615	1,491
	56,940	54,567
其他收益及虧損包括：		
匯兌(虧損)收益淨額	(1,834)	18,801
虧損準備(撥備)撥備撥回		
— 應收貸款	1,493	(8,589)
— 融資租賃應收款	891	(736)
— 應收貨款	35	—
出售一間附屬公司的收益(附註i)	—	2,098
出售一間聯營公司的收益(附註ii)	103	—
其他	(379)	(323)
	309	11,251

附註：

- (i) 於截至2018年6月30日止期間，本集團以現金代價6,000,000港元出售於眾誠互聯網集團有限公司(「眾誠互聯網」)的30%股權予眾誠互聯網的另一現有股東。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物13,389,000港元及資產淨值13,006,000港元。其產生出售收益2,098,000港元。於出售後，本集團於眾誠互聯網擁有40%股權及眾誠互聯網成為本集團一間聯營公司。
- (ii) 於截至2019年6月30日止期間，本集團以現金代價3,706,000港元向眾誠互聯網的一名獨立第三方出售於眾誠互聯網的40%股權。於出售前，本集團於眾誠互聯網擁有40%權益，而該投資先前已採用權益會計法入賬列作於聯營公司的投資。於出售日期，眾誠互聯網擁有現金及現金等價物10,151,000港元及資產淨值9,007,000港元。其產生出售收益103,000港元。於出售後，本集團並無於眾誠互聯網擁有保留權益。

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
借款的利息	15,979	15,767
租賃負債的利息	286	—
已收取的租賃按金的利息	888	—
	<u>17,153</u>	<u>15,767</u>

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
稅項包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	20,319	28,465
遞延稅項	7,055	9,752
	<u>27,374</u>	<u>38,217</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2019年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2018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)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。

7. 期內(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)溢利已經扣除(經計入)以下各項：		
使用權資產的折舊	5,390	—
其他物業、廠房及設備的折舊	25,371	26,454
合計	30,761	26,454
預付租金撥回	—	659
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產之公平值(收益)虧損	(13,850)	3,675
衍生金融工具之公平值虧損	—	4,941

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2018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2018年6月30日止六個月：無)。

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的本公司擁有人應佔期內(虧損)盈利	<u>(112,190)</u>	<u>123,871</u>
	股份數目	
	2019年 6月30日	2018年 6月30日
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的普通股數目	<u>3,541,112,832</u>	<u>3,541,112,832</u>

計算該等兩個期間的每股攤薄(虧損)盈利時，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2,799,000港元(截至2018年6月30日止六個月：961,000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。由於截至2019年6月30日止六個月之實際成果與先前預算相若，故於本中期期間內並無識別減值或減值撥回跡象。

於本中期期間內，本集團就使用辦公物業訂立新租賃協議，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3,355,000港元。

11. 投資物業

	千港元
公平值	
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>
於2018年1月1日(經審核)	2,698,723
匯兌調整	(23,470)
投資物業的公平值增加	<u>31,902</u>
於2018年6月30日(未經審核)	<u>2,707,155</u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u>31,902</u>

投資物業於2019年6月30日及2018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基準而得出。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。

上一年度使用之估值技術並無變動。

12. 聯營公司欠款

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」)款項連同於2019年6月30日應收RGAP的貸款451,632,000港元(2018年12月31日：567,146,000港元)的公平值。請參閱附註14以瞭解詳情。

13. 應收貸款

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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))	41,514	240,534
透過信託指定的應收貸款	—	114,155
其他應收貸款(附註(ii))	11,670	9,132
	<u>53,184</u>	<u>363,821</u>
減：信貸虧損撥備	(466)	(1,941)
總計	<u>52,718</u>	<u>361,880</u>

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款分析如下：		
流動	52,718	360,389
非流動	—	1,491
	<u>52,718</u>	<u>361,880</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2019年6月30日，應收保理貸款的實際年利率主要介乎8.9厘至11.5厘(2018年12月31日：6.4厘至16.0厘)。本集團管理層個別檢討及評估減值並繼續監控是否有任何重大變動。

於2019年6月30日及2018年12月31日，所有應收保理貸款既無過期亦無減值。

- (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厘至18.0厘計息(2018年12月31日：4.0厘至4.4厘)。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2019年6月30日及2018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0.1厘至1.3厘(2018年12月31日：0.3厘至1.0厘)乃應用於債務人。於2019年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為466,000港元(2018年12月31日：1,941,000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，本集團撥回虧損準備1,493,000港元(截至2018年6月30日止六個月：虧損準備撥備8,589,000港元)。

14. 應收聯營公司貸款

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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	1,221,997	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>(770,365)</u>	<u>(721,917)</u>
	<u><u>451,632</u></u>	<u><u>567,146</u></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12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。

15. 物業存貨

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	<u>869,057</u>	<u>867,991</u>

於2019年6月30日，發展中物業869,057,000港元(2018年12月31日：867,991,000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。

16. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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	3,015	1,675
融資服務的應收貨款	<u>13,194</u>	<u>28,229</u>
	16,209	29,904
減：信貸虧損撥備	<u>(80)</u>	<u>(114)</u>
應收貨款總額	16,129	29,790
銀行存款的應收利息	38,475	23,092
其他應收款、按金及預付款	<u>36,586</u>	<u>38,711</u>
	<u>91,190</u>	<u>91,593</u>

自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。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。

	2019年	2018年
	6月30日	12月31日
	<i>千港元</i>	<i>千港元</i>
	(未經審核)	(經審核)
賬齡：		
0至60日	2,204	1,049
61至180日	357	283
181日以上	454	343
	3,015	1,675

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，扣除信貸虧損撥備。

	2019年	2018年
	6月30日	12月31日
	<i>千港元</i>	<i>千港元</i>
	(未經審核)	(經審核)
賬齡：		
180日以上	13,114	28,115

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備。為計量應收貨款的預期信貸虧損，應收貨款根據撥備矩陣按參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險之攤佔信貸風險特點，被分至三個內部信貸評級類別(即：低風險、中等風險及高風險)。

17. 融資租賃應收款

本集團乃根據融資租賃向獨立第三方購買設備及向承租人租出該等設備。所有租賃均以人民幣(「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		最低租賃付款的現值	
	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
不遲於一年	69,422	96,904	51,875	84,221
超過一年但不遲於兩年	2,773	74,526	2,371	70,406
減：未實現融資收入	(17,949)	(16,803)	不適用	不適用
租賃責任的現值	54,246	154,627	54,246	154,627
減：減值虧損準備	(375)	(1,256)	(375)	(1,256)
	<u>53,871</u>	<u>153,371</u>		
減：一年內的應收款(列示為流動資產)			<u>(51,598)</u>	<u>(84,221)</u>
一年後的應收款			<u>2,273</u>	<u>69,150</u>

於2019年6月30日，融資租賃的實際年利率介乎9.2%至12.8%(2018年12月31日：9.2%至12.8%)。

於2019年6月30日，53,871,000港元(2018年12月31日：153,371,000港元)的融資租賃應收款均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。

概無有關融資租賃安排或或然租賃安排的未擔保殘值需於報告期末記錄。

於2019年6月30日及2018年12月31日，融資租賃應收款以租賃資產作抵押，主要為所租賃的機器。在承租人並無違約的情況下，未經承租人同意，本集團不得出售或再次質押融資租賃應收款的抵押品。抵押品的公平值於信貸審批過程中估計。該等估值的估計乃於融資租賃開始時作出，並一般不作更新，除非應收款個別減值時則作別論。當融資租賃應收款被辨別為減值時，該應收款抵押品的相應公平值將參考市場價值(如資產近期交易價格)重新評估。

於2018年12月31日，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根據新還款計劃予以償付的記錄，本公司董事並不認為應收承租人的融資租賃款項143,836,000港元(融資租賃應收款已於年內逾期)屬違約。

於2019年6月30日，所有融資租賃應收款並無逾期。

本集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。為計量融資租賃應收款的預期信貸虧損，本集團管理層經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估債務人。於2019年6月30日，虧損率介乎0.6厘至3.8厘(2018年12月31日：0.8厘至1.5厘)乃應用於債務人。於2019年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為375,000港元(2018年12月31日：1,256,000港元)。

於本中期期間，本集團撥回虧損準備891,000港元(截至2018年6月30日止六個月：虧損準備撥備736,000港元)。

18. 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

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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)	1,440,511	1,790,137
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	111,942	104,821
總計(附註ii)	<u>1,552,453</u>	<u>1,894,958</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2019年6月30日及2018年12月31日的公平值已達致。
- (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。

19. 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	23,149	17,696
於中國上市的股本證券	55,574	66,372
於可贖回優先股的投資(附註i)	542,763	600,000
於一間實體可贖回可轉換優先股的投資(附註ii)	113,482	113,482
於香港上市的優先票據	2,355	—
於海外上市的優先票據	39,121	13,892
與上市股本證券掛鈎的票息據	102,174	57,142
於中國的非上市基金投資	100,465	373,289
於海外的非上市基金投資	84,654	62,673
	<u>1,063,737</u>	<u>1,304,546</u>
流動	407,492	1,304,546
非流動	656,245	—
	<u>1,063,737</u>	<u>1,304,546</u>

附註：

- (i) 於本中期期間，應佔聯營公司超出投資成本的虧損及其他全面開支為57,237,000港元，已就可贖回優先股確認。
- (ii) 截至2018年12月31日止年度，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。

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2019年6月30日

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣272,000,000元	2019年7月至2019年9月	由0.3厘至3.8厘	(i)

於2018年12月31日

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣210,000,000元	2019年1月至2019年8月	由0.3厘至4.1厘	(i)

附註：

- (i) 年度利率取決於美元存款的3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。

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。

21. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	31,813	39,807
建築工程的其他應付款	193,840	206,429
已收租金按金	32,784	38,151
預收租金	21,546	16,471
已收管理費按金	47,969	40,893
自應收貸款客戶收取的按金	4,693	12,166
其他應付稅項	19,850	20,945
應付薪金及應付職員福利	56,840	51,592
其他應付款及應計費用	71,285	74,934
	<u>480,620</u>	<u>501,388</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	4,873	5,808
91至180日	568	1,529
181至360日	1,436	125
360日以上	24,936	32,345
	<u>31,813</u>	<u>39,807</u>

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2018年1月1日、2018年12月31日(經審核) 及2019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2018年1月1日、2018年12月31日(經審核) 及2019年6月30日(未經審核)	<u>3,541,112,832</u>	<u>354,111</u>

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	
		2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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	<u>13,098</u>	<u>13,098</u>

於本中期期間，主要管理人員的酬金為7,308,000港元(截至2018年6月30日止六個月：8,514,000港元)。

24. 或然負債

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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	<u>11,889</u>	<u>12,725</u>

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。

25. 承擔

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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	<u>39,959</u>	<u>37,184</u>

26. 抵押資產

於2019年6月30日，已向銀行抵押773,139,000港元(2018年12月31日：776,857,000港元)已抵押銀行存款、結構性存款115,909,000港元(2018年12月31日：116,438,000港元)及賬面值總額為526,136,000港元(2018年12月31日：528,539,000港元)的投資物業，作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

27. 分佔聯營公司業績

截至2019年6月30日止期間，本集團分佔眾安國際的虧損為61,103,000港元，主要由於初步技術開發的員工成本所致。

28. 報告期後事項

於2019年7月18日，本公司已訂立股份認購協議，據此，本公司將以現金認購眾安國際合共980,000,000股新普通股，總認購價為人民幣960,784,000元。股份認購協議須待將於2019年9月4日舉行的股東特別大會批准後方可作實。截至報告日期概無進行認購。

於2019年7月26日，本公司向眾安國際支付現金106,276,000港元，以認購額外93,549,500股每股人民幣1元之可贖回優先股。

管理層討論和分析

回顧2019年上半年，世界主要經濟體增速均出現放緩跡象。經過長達十年的擴張，由於貿易摩擦衝擊，減稅效應減退，庫存、產能、房地產三大週期向下影響，美國經濟也出現了放緩跡象。2019年上半年中國國內生產總值(GDP)達45.09兆元，同比增長6.2%。分季度看，第一季度同比增長6.4%，第二季度同比增長6.2%。國內生產總值增速呈下行趨勢，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，中國經濟何時企穩還有待觀察。雖然統計局近期公佈的經濟資料中無論是消費、固定資產投資、還是工業生產增速均出現超預期上升，顯示出6月經濟在供需兩方面均表現良好，但由於目前投資需求尚未明顯進入上升週期，房地產和製造業投資依舊偏弱，樓市嚴調控政策下加槓桿受限，中美經貿磋商過程較為反覆，未來中國經濟見底仍需等待。面對內外部形勢，中國將加大制度改革力度，繼續進行供給側改革，提升潛在經濟增速。

2019年，隨著中國政府及香港特區政府主要繼續推動金融科技(「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2019年上半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2019年6月30日止六個月內，本集團之營業額為2.170億港元，較去年同期下降26%。毛利為1.240億港元，較去年同期下跌24%。期內本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為1.122億港元，而去年同期本公司錄得本公司擁有人應佔溢利為1.239億港元；每股基本虧損為3.17港仙，同比去年下跌191%。

房地產租賃

截至2019年6月30日止六個月內，租金收入總額為1.108億港元，較去年同期上升11%。

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2019年6月30日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為83%，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

截至2019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，主體工程及外牆工程亦已陸續完工，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。

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。

截至2019年6月30日止六個月內，融資服務業務之利息收入為790萬港元(截至2018年6月30日止六個月內：5,510萬港元)。由於中國融資租賃行業經過多年的快速發展和調整，市場競爭和監管政策亦不斷增加，有關下跌主要由於市況波動及傾向選擇高質量的借款人，本公司於資產融資業務方面更為謹慎以完善信貸管理。

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2019年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為9,820萬港元，同比下降1%。

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

截至2019年6月30日止六個月內，本集團由截至2018年6月30日止六個月分佔主要聯營公司Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)「洛克·外灘源」項目的溢利2,470萬港元轉為分佔虧損4,840萬港元，主要由於RGAP的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。董事認為，該投資為長期投資，其相應分類為非流動資產。

由於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根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號「金融工具」以按公平值列賬及計入損益(「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。期內，RGAP已延遲其房地產項目的完工計劃。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。

於2019年6月30日，本公司董事按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。本公司董事已審閱應收聯營公司貸款的賬面值為451,632,000港元(2018年12月31日：567,146,000港元)及聯營公司欠款125,593,000港元(2018年12月31日：125,537,000港元)，並認為有關金額可全額收回。

重要投資

於2019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15.525億港元（2018年12月31日：18.950億港元），主要為本集團持有之眾安在綫內資股，按於本報告期末之公平值計量約14.405億港元（2018年12月31日：17.901億港元）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（「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台的運營和發展。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

本公司與眾安信息技術服務有限公司(「眾安科技」)(眾安在綫全資附屬公司)訂立合資公司協議，據此，本公司及眾安科技同意共同投資眾安國際，藉此本公司與眾安科技攜手於海外市場發掘金融科技以及保險科技的國際業務發展、合作及投資機遇。根據合資公司協議，(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，代價為眾安國際可贖回優先股(「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6月30日止，本集團合共認購可贖回優先股526,450,500股，現金代價為人民幣526,450,500元(折合600,000,000港元)。截至2019年6月30日止期間後，於2019年7月26日，本公司完成認購93,549,500股可贖回優先股，現金代價為人民幣93,549,500元(相當於約106,276,058港元)，本公司已完成人民幣620,000,000元的額外注資，代價為可贖回優先股。可贖回優先股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，惟本集團或眾安科技投票否決除外)內，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，應付總認購價為現金人民幣960,784,313.73元；及(2)眾安科技有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共1,020,000,000股新合資公司普通股，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%。

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系統及相關科技並將其產品化，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。

本公司於2019年8月16日發佈通函，本公司將於於2019年9月4日召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股份認購協議及本公司認購事項。

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

眾安國際作為中國首家互聯網保險公司眾安在綫的國際發展平台，於2017年9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、虛擬銀行、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，為互聯網平台打造整體保險金融解決方案。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SVF Zen JVCo (Singapore) Pte. Ltd.，該公司為軟銀願景基金之全資附屬公司，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ZA Tech Global Limited，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。

繼2018年9月，眾安國際與日本財產保險公司和2019年1月與東南亞領先的O2O平台Grab Holdings Inc達成合作後，2019年4月11日，眾安國際通過與ZA Tech Global Limited，與新加坡最大綜合保險機構之一的職總英康(「NTUC Income」)達成戰略合作協議，向其輸出數字化保險核心系統，幫助英康降本增效，提升業務靈活性，從而推動職總英康於新加坡市場推出創新產品及實現數字化轉型。

眾安國際積極參與香港的金融科技和創新，並參與香港首批虛擬銀行牌照申請，旨在向個人客戶和中小企業提供個性化綜合金融服務，用科技促進普及金融。2019年3月27日，眾安國際全資子公司眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)(前稱為眾安虛擬金融有限公司)獲香港金融管理局發出的虛擬銀行牌照，可於香港提供一系列廣泛而嶄新的線上金融服務。

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台產品，打造傳統保險行業與互聯網平台的混合生態，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年下半年，中國經濟增長放慢，政府已採取寬鬆政策，以緩衝經濟放慢的步伐。全球經濟於本年餘下時間仍面臨許多挑戰，集團將密切關注經濟變化並作出策略上的相應調整。

就個別行業而言，我們認為金融科技行業仍處於萌芽發展階段，未來具有充份的發展潛力。金融科技正不斷應用在各個金融服務的場景之中，不單為金融服務業提升競爭力，同時讓普羅大眾在日常生活中有更多樣化的選擇。

金融科技可以理解為科技在金融領域的應用。科技與金融創新的融合正在打破傳統金融產品和服務模式的框架、並在有效提升客戶體驗、增加服務效率、及降低交易成本方面都有所貢獻。

就公司的業務發展而言，在考慮到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發展機遇，並期望通過合適的資源投放及有效管理，為集團提供可持續增長的業務發展方向，以及為股東帶來長遠價值。

財務回顧

本集團的借款總額由2018年12月31日的10.268億港元減至2019年6月30日8.185億港元。本集團於2019年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為14.8%，2018年12月31日則為12.4%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2019年6月30日，已向銀行抵押773,139,000港元(2018年12月31日：776,857,000港元)、結構性存款115,909,000港元(2018年12月31日：116,438,000)及賬面值總額為526,136,000港元(2018年12月31日：528,539,000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2019年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘共達32.187億港元(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2019年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為4,000萬港元。

或然負債

於2019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1,190萬港元。

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2019年6月30日止六個月之中期股息（2018年：無）。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團就主要業務僱用約749名全職僱員。本集團了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2019年6月30日止六個月，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，不應由同一人士擔任。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2019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、內部監控之效果、核數程序及風險管理事宜。

本集團截至2019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，2019年8月27日

於本公告日期，董事會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；非執行董事歐亞平先生、歐晉羿先生及鄧銳民先生；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