



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



2022

中期報告

* 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

羅兵咸永道會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22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

中國銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
平安銀行
東亞銀行有限公司



目錄

財務摘要	2
管理層討論和分析	3
其他資料	22
中期財務資料審閱報告	27
中期簡明綜合損益表	29
中期簡明綜合全面收益表	30
中期簡明綜合財務狀況表	31
中期簡明綜合權益變動表	33
中期簡明綜合現金流量表	35
中期簡明綜合財務資料附註	37



截至2022年6月30日止六個月

- 收益減少13.0%至1.853億港元
- 毛利減少19.2%至1.076億港元
- 本公司擁有人應佔溢利為8,510萬港元
- 每股基本盈利為1.34港仙

管理層討論和分析

放眼全球市場，今年初許多投資者期待迎接一個蓬勃的經濟週期。而現在，局勢迅速演變，俄烏戰爭帶來的一系列連鎖反應以及各國央行(尤其是美聯儲(「美聯儲」))為對抗通脹而採取的行動以及寬鬆貨幣政策的終結都主宰了全球市場的走向。

受俄烏戰爭影響，全球原油基準價格趨近過去10年來的新高，今年春季美國汽油零售價格也大幅漲升至創紀錄新高，大宗商品也是今年表現最好的資產類別之一。歐洲20%以上的石油和接近40%的天然氣都是從俄羅斯進口。一如預期，自俄烏戰爭以來，歐洲能源批發價格已經上漲了三至四倍。歐洲經濟面臨著一場具有重大破壞性的供應衝擊。許多歐洲政府已經出台了財政刺激計劃，試圖保護消費者免受能源成本上升嚴重影響，但支出增長勢將下降，能源價格上漲對歐洲整體經濟增長帶來的影響將比美國高出30%左右。

在這一背景下，歐洲央行過去八年來首次啟動的加息計劃將會變得更加複雜，但歐洲央行似乎態度堅決。歐洲央行此舉在歷史上標誌著一個重大分水嶺。2014年央行將利率降至負值後，全球金融市場累積了高達18萬億美元的負收益債務。隨著今年美聯儲開始加息，這座巨大的冰山漸漸消融，從2021年的峰值降至只有2.5萬億美元。負收益債券的時代可能即將落幕。另外，歐洲國家可能會加大國防開支，並將加快投資步伐以確保能夠取得可望取替俄羅斯能源的其他解決方案或產品。清潔能源、網路安全、傳統國防和基礎設施也將持續獲得支持。

過去的上半年，美國整體通脹率創下過去40年來的新高(4月達8.3%，5月達8.6%，6月達9.1%)，通脹率居高不下且長時間持續高位，導致美聯儲目前的首要任務是管理通脹預期，以防止出現預期自我實現的情況。但是，多種跡象表明，通脹正在見頂。工資增長是通脹的一個關鍵因素，也是導致「工資與物價呈現螺旋式上升」的原因。今年6月，工資增長從去年年底的6%降至4.2%，這與能維持美聯儲2%的通脹目標及3.5-4%工資增長區間基本一致。自6月中旬以來，大宗商品價格也大幅下跌，因此未來幾個月食品和能源價格也應該會下跌。自7月份至今，美國批發汽油價格已經下降了15%，過去30天，零售汽油價格每天都在下跌。其他基於市場的通脹指標跌幅明顯，例如，1年期盈虧平衡通脹率從3月底超過6%的高位降至3.5%。

管理層討論和分析

經濟資料方面，美國第二季度生產總值(GDP)再次萎縮。儘管勞動力市場仍然緊張，但是利率走高以及財富收縮帶來的挑戰，已經導致房地產、建築和科技等行業開始小規模裁員。短期經濟資料也不容樂觀，消費低迷、企業投資疲軟且房地產市場繼續放緩。6月PMI資料顯示，製造業新增訂單和就業市場開始收縮。一系列跡象表明，美國經濟實現軟著陸的迴旋餘地已經不大，如果進一步收緊金融條件，年底左右美國經濟陷入衰退的可能性將會增大。

觀察中國經濟走勢，國內疫情多發散發，不利影響明顯加大，經濟發展極不尋常，超預期突發因素帶來嚴重衝擊，二季度經濟下行壓力明顯增大。2022年中國上半年國內GDP人民幣562,642億元，按不變價格計算，同比增長2.5%。全國居民人均可支配收入人民幣18,463元，同比名義增長4.7%。

受到新冠疫情封控措施帶來的嚴重影響，中國4月份經濟資料顯示經濟增長出現疫情初次爆發以來的最大下滑。過去幾個月，政策制定者多次宣佈加大政策支持力度。貨幣政策方面，中國人民銀行下調了貸款市場報價利率、人民幣存款準備金率、存款利率和抵押貸款利率等利率政策工具。除降低融資成本外，央行還為中小企業和受影響較大的行業提供了政策指引增加信貸數量。同時政府也宣佈了一系列包括減稅、增加基建投資等財政支持措施。伴隨著政府的一系列刺激政策以及疫情形勢轉好，5月份主要經濟指標降幅收窄，6月份經濟企穩回升，二季度經濟實現了0.4%的正增長。

本集團一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技(「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2022年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.853億港元，較去年同期減少13.0%。毛利為1.076億港元，較去年同期減少19.2%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔溢利為8,510萬港元，而去年同期本公司擁有人應佔虧損為1.144億港元；每股基本溢利為1.34港仙，同比去年同期每股基本虧損為2.27港仙。

房地產租賃

截至2022年6月30日止六個月內，租金收入總額為8,260萬港元，較去年同期減少23.6%。深圳在2022年3月經歷了一周的封城期。包括公交及地鐵系統在內的整個深圳市都被關閉，提供非必要服務的企業亦被關閉。去年由於新冠疫情爆發後，投資物業與租戶共渡時艱並於上半年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」的商業房地產投資組合。

百仕達大廈

百仕達花園五期之酒店及辦公樓項目「百仕達大廈」位於深圳市羅湖區，該項目總樓面積約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2022年6月30日止六個月，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約37%，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，在新冠疫情反覆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

於2022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項目。該項目佔地面積達18,000平方米，總建築面積達94,080平方米，包括歷史保護建築修繕營運和部分新建築開發建設。本集團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。該項目的保護及保留建築部分已正式投入營運和出租，新建築基礎工程已全部完成，主體工程亦已陸續完工，整個項目預計於2023年完成收尾工程後，可陸續開業。

2. 「寧國府邸」項目

位於上海市長寧區的住宅項目「寧國府邸」，目前正處於施工驗收階段。該項目佔地面積13,599.6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。項目由英國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，後期因應市場需求及實際情況作出合適的經營安排。

金融服務業務

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

截至2022年6月30日止六個月，融資服務業務之利息收入為1,170萬港元(截至2021年6月30日止六個月：1,060萬港元)，主要包括基於應收款項的貸款服務利息收入零(截至2021年6月30日止六個月：180萬港元)，委託貸款的利息收入370萬港元(截至2021年6月30日止六個月：140萬港元)，其他貸款的利息收入800萬港元(截至2021年6月30日止六個月：740萬港元)及融資租賃應收款項的利息收入1萬港元(截至2021年6月30日止六個月：1萬港元)。

本集團於中國提供商業保理服務，具體為基於應收款項的貸款服務。為改善現金流問題以符合其經營需要，來自客戶的貿易應收款項抵押予本集團以獲得一項短期借款。應收款項的法定業權概無改變。商業保理服務受《天津市商業保理公司監督管理暫行辦法》規管。截至2021年6月30日止六個月，本集團就其貿易應收款項向一名客戶提供基於應收款項的貸款服務，固定年利率為5.5%。基於應收款項的貸款的擔保期限少於3個月。於2022年，本集團並無提供任何基於應收款項的貸款服務。

本集團向若干中國客戶提供委託貸款。委託貸款乃透過持牌銀行作為服務代理商而向客戶提供的貸款。本集團將向持牌銀行支付服務費並承擔信貸風險。委託貸款服務受中國銀行保監督管理委員會發佈的《商業銀行委託貸款管理辦法》規管。委託貸款為無擔保，固定年利率介乎5.0%至5.5%，期限為1年。

本集團擁有提供予獨立第三方的應收貸款。截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月，本金為人民幣220,000,000元的主要應收貸款已提供予一名獨立第三方，無抵押，按年利率6%計息且貸款將於2023年9月到期。

管理層討論和分析

本集團在中國為客戶(自個人至企業)提供設備(包括辦公設備、3C設備及機動車輛)的融資租賃服務。融資租賃服務受《上海市融資租賃公司監督管理暫行辦法》監管。固定年利率介乎5.5%至10.0%，租賃期限介乎6個月至5年。

於2022年6月30日，向獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎4.0%至7.0%計息(2021年12月31日：4.0%至7.0%)以及將於2022年至2023年期間到期(2021年12月31日：2022年至2023年)。自新冠疫情發生以來對各行業的衝擊及企業復工復產進度的推遲，融資租賃及保理業務同時繼續加強風險管理。

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，持有香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒發的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，以進行金融服務範疇的受規管活動。2021年以來，安安投資推出我們的投資服務，如全權委託賬戶管理服務及投資基金交易服務，我們致力提高用戶體驗、系統效率及其他方面以提高我們的整體服務質量。另一方面，我們繼續在新業務方面尋求突破，包括為其他金融機構提供投資服務。事實上，我們從今年年初開始準備與眾安銀行有限公司合作，因為我們將成為彼等投資基金服務的供應商。

期內，由於安安投資處於運營初期，並無產生收入(截至2021年6月30日止六個月：無)。

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

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2022年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為9,100萬港元，較去年同期減少3.6%。

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。根據日期為2017年12月8日的合資公司協議，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(相當於約600,197,000港元)(「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。截至2022年6月30日止六個月，人民幣2.5億元(相當於約3.056億港元)已贖回。於2022年6月30日，可贖回優先股之公平值達約3.051億港元(2021年12月31日：6.335億港元)，佔本集團總資產的2.5%(2021年12月31日：5.0%)。截至2022年6月30日止六個月，按公平值列賬及計入損益的其他金融資產未變現公平值虧損約為880萬港元(截至2021年6月30日止六個月：無)。

於2021年10月27日，本公司與眾安科技、眾安國際、Warrior Treasure Limited(「Warrior」)及AIA VCC for a/c of AIA Opportunities Fund - Venture Capital 2021(「Opportunities Fund」)訂立購股協議，據此(其中包括)，本公司有條件同意認購74,212,258股眾安國際新普通股，認購價約為4,900萬美元(相當於約3.812億港元)。2021年於眾安國際權益的攤薄導致的收益約3.092億港元(即本集團應佔眾安國際的淨資產的比例份額與眾安國際攤薄前賬面價值的權益)已於截至2021年12月31日止年度的損益表確認。所有投資者已於2021年11月23日進行交割，眾安科技、本公司、Warrior及Opportunities Fund分別持有合資公司約45.15%、約43.21%、約8.67%及約2.97%的投票權益。

管理層討論和分析

於2022年3月2日，眾安科技已進一步認購105,088,530股眾安國際新普通股。於眾安國際權益的攤薄導致的收益約1.836億港元（即本集團應佔眾安國際的淨資產的比例份額與眾安國際攤薄前賬面值的差額）已於截至2022年6月30日止六個月於損益中確認。於2022年6月30日，眾安科技、本公司、Warrior及Opportunities Fund分別持有合資公司約47.32%、約41.50%、約8.33%及約2.85%的投票權益。

眾安國際及其附屬公司為客戶提供技術開發和技術諮詢服務、為客戶提供虛擬銀行服務和保險業務。

於2022年6月30日，本集團於眾安國際的權益的賬面值約9.966億港元（2021年12月31日：10.691億港元），佔本集團總資產的8.3%（2021年12月31日：8.5%）。於2022年6月30日，本公司持有1,103,212,258股眾安國際普通股，於眾安國際的投票權益為41.50%（2021年12月31日：43.21%），原始成本約為15.38億港元。於截至2022年6月30日止六個月，投資於眾安國際並無已收股息。

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，加上業界獲得香港特區政府持續支持，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並健全目標導向的團隊管理體系，培養核心人才，拓展新的業務。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。眾安國際將繼續發揮旗下各品牌協同效應，進一步升級用戶體驗，為用戶未來的數字化理財、財富管理體驗創造更多價值，繼續助力香港發展金融科技，推廣金融普惠。

管理層討論和分析

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2022年6月30日，本集團分佔眾安國際項目虧損1.011億港元(相較2021年同期：虧損1.564億港元)，主要由於眾安國際前期開發、人力、業務拓展等成本所致。

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的銀行產品和服務。

自正式開業至今短短兩年多時間，ZA Bank始終秉持著創新守正、用戶為先的理念，憑藉創新、安全的產品和服務體驗，為香港金融業的數碼化發展注入新的活力。截至2022年6月30日，ZA Bank已贏得超過60萬零售用戶的信任與支持，存款餘額超過80億港元，貸款餘額逾40億港元。

2022年1月，ZA Bank成為香港第一間獲證監會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的虛擬銀行，正式將業務延伸至投資領域。

至此，ZA Bank成為目前香港產品線最齊全的虛擬銀行之一，為用戶提供存款、貸款、轉賬、消費、保險、投資及商業銀行等24小時數碼銀行服務，亦是本港首間涵蓋銀行、投資及保險服務的一站式個人綜合理財平台的虛擬銀行，透過全數碼化營運模式，全方位滿足市民的金融需要。

管理層討論和分析

2022年4月，ZA Bank與香港忠意保險(香港)有限公司(「忠意香港」)宣佈開展銀行保險業務合作，是全港首個由國際知名保險公司及香港領先的虛擬銀行攜手組成的合作夥伴關係，結合了忠意香港傳承百年的知識與ZA Bank的金融科技優勢，以提供優越的創新金融產品讓客戶更靈活自主地管理個人財務及保障為共同目標。忠意香港已於ZA Bank應用程式上推出人壽保險產品，首階段合作推出了5款保障全面的人壽產品，包括危疾、儲蓄、退休、合資格延期年金保單及保費回贈型人壽計劃。

2022年6月，ZA Bank乘香港特區政府推出2022年(第二階段)消費券計劃的契機，與最多香港市民選用領取消費券的儲值支付工具八達通攜手推出開戶優惠。合作融合了ZA Bank領先市場的創新服務與ZA Bank應用程式方便易用的優勢，配合八達通龐大的用戶及商戶網絡，共同推動香港後疫情時代的數碼經濟發展，為市民提供有溫度的金融產品和服務。

眾安人壽有限公司(「ZA Insure」或「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，推出多款基本的人壽及醫療保障。

藉眾安國際雙牌照的優勢，ZA Insure夥拍眾安國際旗下ZA Bank，透過ZA Bank應用程式為用戶帶來香港首個虛擬銀行聯乘全數碼化保險公司的深度合作。去年推出的三年期儲蓄人壽保險「ZA儲蓄保」深受用戶歡迎，ZA Insure於2022年上半年再度夥拍ZA Bank推出「ZA儲蓄保2」，延續每年高達2.5%的保證平均回報率¹，協助用戶靈活實現理財目標。現在，用戶最快3分鐘就可以在ZA Bank應用程式獲得由ZA Insure提供的保險產品。

¹ 「保證回報率每年2.5%」是指在保單於3年期滿時的內部回報率(IRR)，並假設沒有部份退保。

ZA Tech Global Limited (「ZA Tech」)

眾安國際與軟銀願景基金 1 期共同出資成立的 **ZA Tech**，將眾安前沿的科技解決方案輸出至海外市場。**ZA Tech**專注於向保險公司和互聯網公司提供全面的創新數碼方案，以科技重新定義保險價值鏈及互聯網生態。

目前 **ZA Tech**已在多個亞洲市場的保險科技領域取得驕人成績，足跡遍布日本、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。

2022 年 4 月，**ZA Tech**成為印尼首家伊斯蘭數碼銀行 **Aladin Bank** 的最新投資者，未來將致力發揮投資者和商業夥伴的雙重角色，積極為 **Aladin Bank** 拓展業務生態圈。雙方將聚焦長期戰略合作，包括但不限於產品及科技範疇。**Aladin Bank** 作為一間放眼未來的伊斯蘭銀行 (**Future Sharia Bank**)，致力於拓展印尼伊斯蘭金融版圖，本次投資合作顯示了眾安在印尼推廣普惠金融的決心，也是伊斯蘭數碼銀行服務和保險科技結合的產物，將為普羅大眾提供更多選擇，通過現代數字化方式進行保險交易，讓更廣大的群體以較普惠的價格接觸到數字化保險產品。

同月，**ZA Tech**與日本領先人壽保險集團住友人壽保險 (**Sumitomo Life Insurance**) (「住友」) 展開合作，攜手透過當地最大流動支付平台 **PayPay** 推出創新的中暑保障，廣受市場青睞。未來 **ZA Tech**將繼續藉卓越技術協助住友推出更多同類型產品，進一步促進其業務數碼化。

2022 年 5 月，**ZA Tech**的戰略保險經紀夥伴 **PT. Web Proteksi Solusindo(WPS)** 與中國人壽保險(印尼)有限公司(「中人壽印尼」)達成銷售合作協議。作為是次合作的戰略夥伴之一，**ZA Tech**透過領先的保險科技數碼方案，助力中人壽印尼進一步拓展印度尼西亞市場版圖，提供更簡易、有效率的投保程序。

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

期內，本集團確認於Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.（「RGAP」）投資之淨虧損為零（本期間公平值虧損1,920萬港元及撥回相應分佔虧損2,320萬港元），已於損益內確認。

於本期間，就應收貸款及RGAP欠款（構成本集團於RGAP總投資的一部分）公平值虧損為1,920萬港元已於損益內確認。

根據香港會計準則28條「於聯營公司之投資」，當本集團分佔某聯營公司的虧損超出本集團於該聯營公司的權益（其包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的一部分），則本集團不再繼續確認其分佔的進一步虧損。因此，截至2022年6月30日止期間，本集團就「洛克·外灘源」項目錄得分佔聯營公司RGAP虧損撥回2,320萬港元（截至2021年6月30日止期間：分佔虧損490萬港元）。

應收一間聯營公司貸款

應收貸款為投資於RGAP以股東貸款名義的投資金額，用於撥付「洛克·外灘源」項目所需資金，並構成本集團於RGAP總投資的一部分。由於應收貸款實為一項淨投資，故本集團確認分擔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。自2018年1月1日香港財務報告準則第9號生效，應收RGAP貸款以按公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。

根據香港財務報告準則第9號，應收一間聯營公司貸款指於RGAP項目的投資，因此，此金額不在商業模式中以收取合同現金流量為目標，應收一間聯營公司貸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一間聯營公司貸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2022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。於截至2022年6月30日止六個月期間，公平值虧損為1,920萬港元（截至2021年6月30日止六個月：8,940萬港元）。

管理層討論和分析

重要投資

於2022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22.415億港元(2021年12月31日(經重列)：23.775億港元)，主要為本集團持有之眾安在綫，按於本報告期末之公平值計量約20.662億港元(2021年12月31日(經重列)：21.873億港元)列賬。於2022年6月30日，本集團之重大投資如下：

於2022年 6月30日 之持股數目	於2022年 6月30日 之持股百分比 %	截至2022年 6月30日 止六個月止於 其他全面收益	截至2022年 6月30日 止六個月止於 其他全面收益	截至2022年 6月30日 止六個月之 已收股息	佔本集團於 2022年 6月30日 之總資產之 概約百分比	投資成本 千港元	於2022年 6月30日 之市值*
		確認之未 變現公平值 收益(虧損) 千港元 (未經審核)	確認之已 變現公平值 收益(虧損) 千港元 (未經審核)				
				千港元 (未經審核)	% (未經審核)	千港元	千港元 (未經審核)

香港上市股份

— 眾安在綫(股份代號：6060)	81,000,000	5.51	16.375	—	—	17.2	92,000	2,066.2
-------------------	------------	------	--------	---	---	------	--------	---------

* 於2020年，眾安在綫取得流通轉換H股批准，是次H股全流通股份設置了相應的對眾安在綫H股的鎖定期安排，本集團已考慮眾安在綫的H股的鎖定期安排。

眾安在綫為於中國註冊成立的互聯網保險+科技(「保險科技」)有限公司及為一間從事金融科技業務的股份有限公司，其向客戶提供互聯網保險服務、保險資訊科技服務及網上銀行服務。

本集團重大投資於期內之表現及前景詳列如下：

截至2022年6月30日止期間，眾安在綫總保費收入約人民幣107.71億元，較2021年同期增長約9.4%；歸屬於母公司股東淨虧損約人民幣6.22億元，較2021年同期減少約182.3%。

管理層討論和分析

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

未來，眾安在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。

供股及所得款項用途

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(i)準備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。

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，且供股已於2021年4月15日完成。供股所得款項淨額(扣除開支後)約為7.882億港元。

截至2022年6月30日，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：

	供股之 所得款項 擬定用途 百萬港元	於2022年 1月1日 未動用所得 款項淨額 百萬港元	期內 所得款項淨額 實際用途 百萬港元	於2022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	—	—	—
用於進一步投資本集團 金融科技業務	591.2	—	—	—
一般營運資金	78.8	9.7	9.7	—
總計	788.2	9.7	9.7	—

展望

展望未來，全球經濟面臨諸多挑戰。受到俄烏衝突、新冠疫情和全球通脹壓力持續上升等因素的影響，全球經濟增速明顯放緩。在IMF發佈的《世界經濟展望報告》中，預計世界經濟增速將由去年的6.1%放緩至今年的3.2%，比之前預期的3.6%相比，下降了0.4個百分點。

從美國等發達經濟體來看，供應鏈修復仍然緩慢，面對工資—價格螺旋上漲的風險，預計年內美國通脹回落幅度相對有限，無法回到美聯儲的貨幣政策目標區間，全球通脹形勢依然嚴峻。儘管美國消費者和企業發展保持穩健，科技創新也持續發力，本輪經濟週期卻迅速向前推進，與此同時，各國政府和央行減少了對經濟的支持力度。世界經濟局勢在迅速演變中。

觀察中國方面，今年下半年的經濟復甦亦並非易事。與兩年前首次疫情封控後隨即快速反彈相比，中國當前面臨的環境更加嚴峻。回顧2020年，強勁的出口和蓬勃的房地產市場迅速推動了經濟「V型」復甦。而現在，這些有利因素不復存在。隨著全球增長放緩，發達市場消費支出從商品轉向服務領域，外部需求或將隨之放緩。與此同時，2021年對房地產市場實施的嚴格監管導致該板塊急劇下滑，目前尚未見底。此外，國內需求仍未恢復。即使在第二季度採取疫情封控措施之前，商品和服務消費增長也並未恢復至疫情前水準。5月份經濟活動資料表明，消費疲軟將逐漸成為關鍵問題。消費表現仍然非常疲弱，這與封控解除後工業產出迅速反彈形成鮮明對比。如果防疫措施沒有發生根本性轉變，服務消費行業的巨大缺口或將持續存在，勞動力市場也可能會出現風險，從而進一步阻礙消費全面復甦。

在此背景下，上半年經濟增長2.5%，對比今年政府工作報告中確定的國內生產總值增長5.5%左右的全年預期增長目標，意味著下半年還需要付出艱苦的努力。就下半年來看，房地產投資出現明顯復甦的可能性較低，基建是今年經濟增長的重要動力源，建設項目的種類將主要集中於政府支持的供水、污水處理、資料中心等區別於傳統基礎設施的項目計劃。

管理層討論和分析

長期而言，新冠疫情可能加速了中國的結構性放緩。由於人口老齡化趨勢及高債務帶來的拖累，中國長期增長放緩的趨勢是不可避免的，問題在於放緩速度的快慢。新冠疫情在全球範圍內加速了數位化、居家辦公及低碳環保等趨勢，同時似乎也加速了中國增長放緩的趨勢。與疫情前相比，中國面臨債務水準更高，內需動力更弱，投資回報更低的局面。生產力增長近年來的持續減速也是一項重要挑戰，如果不扭轉這一局面，未來增長可能會出現更嚴重的結構性疲弱。雖然擺脫「膨脹性」增長於長期而言並非壞事，但無論如何，結構性放緩所帶來的挑戰不容小覷。

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影响下，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2022年6月30日，本集團的借款總額10.550億港元(2021年12月31日：9.550億港元)。本集團於2022年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為12.0%，2021年12月31日(經重列)則為10.2%。本集團之財政保持穩健現為淨現金狀況。

於2022年6月30日，已向銀行抵押9.824億港元(2021年12月31日：9.303億港元)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。

管理層討論和分析

於2022年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘共達31.785億港元(2021年12月31日：29.744億港元)(包括結構性存款、銀行存款、已抵押銀行存款以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2022年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為2,550萬港元(2021年12月31日：2,880萬港元)。

或然負債

於2022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780萬港元。

根據上市規則第13.22條的披露

於2022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2022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	6,299,654
流動資產	1,725,214
流動負債	(1,852,144)
非流動負債	(8,354,370)
淨負債	<u>(2,181,646)</u>

於2022年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債1,045,327,000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2022年6月30日的主要會計政策。

管理層討論和分析

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2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年：無)。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團僱用約650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2022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C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分及不應由同一人擔任。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。經向所有董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至2022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。

審核委員會已審閱並討論截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，該等報表乃根據適用標準、上市規則及法定條文編製且已作出充足披露。此外，本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料執行獨立審閱。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會對全體員工所付出之努力及貢獻表示衷心感激。

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

香港，2022年8月29日

* 僅供識別

其他資料

董事於股份及相關股份的權益或淡倉

於2022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

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	於2022年6月30日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	—	3,272,309,301 (附註)	13,113,738	3,285,423,039	—	3,285,423,039	51.54%
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3,272,309,301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2022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。

其他資料

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2022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2022年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2022年 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2022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	1,734,000	1,734,000	0.027%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,734,000	1,734,000	0.027%
鄧銳民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	20,230,000	20,230,000	0.317%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.185	1,156,000	1,156,000	0.018%
		15.05.2016-14.05.2025	1.185	1,156,000	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。

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。

其他資料

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

(A) 2012年購股權計劃

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。2012年購股權計劃已於2022年5月16日終止。其後不得根據2012年購股權計劃進一步授出購股權，惟於有效期前授出的購股權將繼續有效並根據其發行條款予以行使，而所有其他有關2012年購股權計劃的條文將維持十足效力及有效。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	1.185
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.185
2015B 購股權	15.05.2015	15.11.2015 – 14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.05.2016 – 14.05.2025	1.185
	15.05.2015	15.11.2016 – 14.05.2025	1.185

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：

購股權類別		於2022年 1月1日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	於2022年 6月30日 尚未行使
<i>類別1：董事</i>						
陳巍	2015A購股權	3,468,000	-	-	-	3,468,000
鄧銳民	2015A購股權	40,460,000	-	-	-	40,460,000
田勁	2015A購股權	2,312,000	-	-	-	2,312,000
項兵	2015A購股權	2,312,000	-	-	-	2,312,000
項亞波	2015A購股權	40,460,000	-	-	-	40,460,000
辛羅林	2015A購股權	2,312,000	-	-	-	2,312,000
董事總數		<u>91,324,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91,324,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>40,460,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,460,000</u>
僱員總數		<u>40,460,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,460,000</u>
所有類別		<u>131,784,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>131,784,000</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。

(B) 2022年購股權計劃

本公司股東於2022年5月31日的股東週年大會上採納新購股權計劃(「2022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附屬公司任何董事授予購股權，以供彼等根據購股權的條款及條件認購本公司股份。2022年購股權計劃的年期自2022年5月31日起計為期10年，且自其採納之日起未授出任何購股權。

其他資料

主要股東及其他人士

於2022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2022年
					6月30日佔本公司已發行股份之概約百分比
Asia Pacific (附註)	實益擁有人／實益權益	3,272,309,301	-	3,272,309,301	51.34%

附註：該等3,272,309,301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。

除上文所披露者外，於2022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。



羅兵咸永道

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第29至70頁的中期財務資料，此中期財務資料包括百仕達控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們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

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期財務資料審閱報告

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年8月29日

中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月 2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收益			
利息收入		11,723	10,613
租金收入		82,568	108,098
客戶合約的收益		91,018	94,406
收益總額	5	185,309	213,117
服務成本	9	(77,714)	(79,900)
毛利		107,595	133,217
其他收入	6	59,506	47,975
銷售費用	9	(1,533)	(1,638)
行政費用	9	(75,121)	(54,682)
其他(虧損)/收益	6	(13,745)	21,529
投資物業的公平值變加	13	—	2,401
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(虧損)/收益		(25,018)	60,780
按公平值列賬及計入損益之應收聯營公司 貸款及按公平值列賬及計入損益之 聯營公司欠款的公平值虧損		(19,187)	(89,446)
攤薄一間聯營公司權益的收益	14	183,629	—
分佔聯營公司業績		(77,858)	(157,599)
融資成本	7	(17,244)	(10,830)
除所得稅前溢利/(虧損)		121,024	(48,293)
所得稅支出	8	(23,756)	(49,101)
期內溢利/(虧損)		97,268	(97,394)
以下應佔：			
本公司擁有人		85,109	(114,434)
非控制權益		12,159	17,040
		97,268	(97,394)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)的 每股盈利/(虧損)			
— 基本	11	1.34	(2.27)
— 攤薄	11	1.34	(2.27)

上述中期簡明綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (經重列) (附註2.1)
期內溢利／(虧損)	97,268	(97,394)
其他全面(開支)／收入		
其後不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(487,545)	100,405
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 股本工具之公平值變動(扣除稅項)	(42,788)	523,689
分佔一間聯營公司按公平值列賬及 計入其他全面收益之股本工具之 公平值虧損(扣除稅項)	(103,293)	—
期內其他全面(開支)／收入(扣除稅項)	(633,626)	624,094
期內全面(開支)／收入總額	(536,358)	526,700
以下應佔全面(開支)／收入總額：		
本公司擁有人	(407,649)	400,767
非控制權益	(128,709)	125,933
	(536,358)	526,700

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經重列) (附註2.1)
附註			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	247,709	259,612
投資物業	13	2,700,000	2,822,127
於聯營公司的權益	14	1,213,322	1,292,944
按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款	16	—	—
按公平值列賬及計入損益之應收聯營 公司貸款	16	—	—
應收貸款	15	293,527	383,822
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具	19	2,241,517	2,377,470
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	20	684,495	1,121,063
按金、其他應收款及其他非流動資產	18	208,907	158,399
融資租賃應收款		—	1
遞延稅項資產	23	3,326	3,035
已抵押銀行存款		982,416	930,275
銀行存款		710,526	176,039
		9,285,745	9,524,787
流動資產			
物業存貨	17	911,246	951,774
應收貨款及其他應付款、按金及預付款	18	32,802	53,434
應收貸款	15	290,812	167,703
融資租賃應收款		1	4
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	20	21,283	28,347
銀行存款		128,655	21,743
結構性存款	21	66,082	307,036
現金及現金等價物		1,290,818	1,539,354
		2,741,699	3,069,395

中期簡明綜合財務狀況表

於 2022 年 6 月 30 日

		於 2022 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 千港元 (經重列) (附註 2.1)
	附註		
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	22	429,566	455,249
合約負債		10,504	9,133
應繳所得稅		772,341	829,123
借款	26	1,055,000	955,000
租賃負債		2,012	2,501
		2,269,423	2,251,006
淨流動資產		472,276	818,389
總資產減流動負債		9,758,021	10,343,176
非流動負債			
租賃負債		8,208	—
遞延稅項負債	23	947,888	1,004,893
		956,096	1,004,893
資產淨值		8,801,925	9,338,283
資本及儲備			
股本	24	637,400	637,400
儲備		6,749,347	7,156,996
本公司擁有人應佔權益		7,386,747	7,794,396
非控制權益		1,415,178	1,543,887
權益總額		8,801,925	9,338,283

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第 29 至 70 頁的中期簡明綜合財務資料經董事會於 2022 年 8 月 29 日批准並由其代表簽署。

項亞波
執行董事

陳巍
執行董事

中期簡明綜合權益變動表

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	一般儲備	實益盈餘	投資重估		小計	非控制權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	儲備	保留盈利	千港元	千港元	千港元
							(附註)				
於 2022 年 1 月 1 日(如先前所述)	637,400	2,334,899	821,777	79,300	185,464	367,782	962,067	2,204,515	7,593,204	1,493,588	9,086,792
重述(附註 2.1)	-	-	26,929	-	-	-	174,283	-	201,192	50,299	251,491
於 2022 年 1 月 1 日(經重列)	637,400	2,334,899	848,706	79,300	185,464	367,782	1,136,330	2,204,515	7,794,396	1,543,887	9,338,283
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	85,109	85,109	12,159	97,268
期內其他全面開支	-	-	(350,696)	-	-	-	(142,062)	-	(492,758)	(140,868)	(633,626)
期內全面(開支)/收入總額	-	-	(350,696)	-	-	-	(142,062)	85,109	(407,649)	(128,709)	(536,358)
轉發	-	-	-	-	169	-	-	(169)	-	-	-
於 2022 年 6 月 30 日(未經審核)	<u>637,400</u>	<u>2,334,899</u>	<u>498,010</u>	<u>79,300</u>	<u>185,633</u>	<u>367,782</u>	<u>994,268</u>	<u>2,289,455</u>	<u>7,386,747</u>	<u>1,415,178</u>	<u>8,801,925</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	匯兌儲備	購股權儲備	一般儲備	實繳盈餘	投資重估		小計	非控制權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	儲備	保留盈利	千港元	千港元	千港元
					(附註)						
於2021年1月1日(如先前所述)	354,111	1,824,979	613,295	79,300	185,071	367,782	1,315,800	2,014,197	6,754,535	1,475,842	8,230,377
重述(附註2.1)	—	—	18,711	—	—	—	335,218	—	353,929	88,483	442,412
於2021年1月1日(經重列)	354,111	1,824,979	632,006	79,300	185,071	367,782	1,651,018	2,014,197	7,108,464	1,564,325	8,672,789
期內(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(114,434)	(114,434)	17,040	(97,394)
期內其他全面收入	—	—	80,944	—	—	—	434,257	—	515,201	108,893	624,094
期內全面收入/(開支)總額	—	—	80,944	—	—	—	434,257	(114,434)	400,767	125,933	526,700
以供股方式發行股份(附註24)	283,289	509,920	—	—	—	—	—	—	793,209	—	793,209
轉發	—	—	—	—	952	—	—	(952)	—	—	—
於2021年6月30日(經重列)	637,400	2,334,899	712,950	79,300	186,023	367,782	2,085,275	1,898,811	8,302,440	1,690,258	9,992,698

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。

上述中期簡明綜合權益變動表須與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
經營活動所得的現金流量		
經營(所用)／所得的現金	(81,394)	60,911
已付所得稅	(58,924)	(22,663)
融資服務業務已收利息	11,127	2,755
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(129,191)	41,003
投資活動所得的現金流量		
已收其他利息	73,485	15,647
已收股息	5,062	7,000
存置結構性存款	(67,990)	(923,806)
提取結構性存款	302,233	432,173
存置銀行存款	(678,099)	—
提取銀行存款	5,760	14,051
存置已抵押銀行存款	(95,066)	(3,001)
購入物業、廠房及設備	(2,689)	(2,442)
出售物業、廠房及設備所得款項	7	—
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	(841)	(3,373)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具收入	4	—
購入可贖回優先股(定義見附註20)	—	(600,240)
贖回可贖回優先股所得款項	305,623	—
授予聯營公司墊款	(6,950)	(60,869)
聯營公司還款	10,290	—
投資活動所用的現金淨額	(149,171)	(1,124,860)

中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
融資活動所得的現金淨額		
以供股方式發行股份(附註24)	—	793,209
借款所得款項	100,000	—
償還租賃負債	(2,558)	(4,820)
已付利息	(11,854)	(9,945)
融資活動所得的現金淨額	85,588	778,444
現金及現金等價物減少淨額	(192,774)	(305,413)
期初的現金及現金等價物	1,539,354	1,275,637
現金及現金等價物	(55,762)	12,131
期終的現金及現金等價物	1,290,818	982,355

上述中期簡明綜合現金流量表須與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022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。

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

除非另有說明，中期簡明綜合財務資料以千港元（「千港元」）為呈列貨幣單位。本中期簡明綜合財務資料已由董事會於2022年8月29日批准刊發。

截至2022年6月30日止六個月之中期簡明綜合財務資料尚未經過審核。

2 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的本中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）編製的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

中期報告未涵蓋年度財務報告通常應包含的所有附註。因此，本報告應與截至2021年12月31日止年度的年報以及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

2.1 重列去年餘額

於2021年12月31日，本集團擁有眾安在綫財產保險股份有限公司（「眾安在綫」，一家於聯交所上市的公司）81,000,000股H股（「眾安在綫H股」），其中62,057,778股眾安在綫H股設置了相應的鎖定期安排。本集團將此投資入賬列為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」）之股權投資。於2021年12月31日，受限於鎖定期安排的股份公平值被視為1,340,463,000港元，乃根據獨立專業估值師進行估值時基於眾安在綫H股之市值並應用缺乏可銷性折讓（「缺乏可銷性折讓」）得出，反映出鎖定期限制。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

2.1 重列去年餘額(續)

編製截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表時以及獲得更多有關處理該等眾安在綫H股之安排的資料後，本公司董事參考香港財務報告準則第13號「公平值計量」審視鎖定期限制。董事認為審閱作為本集團一項限制的鎖定期安排可更好地反映會計準則詮釋。此變動導致董事基於眾安在綫的買入報價計量有關投資公平值，而不考慮任何缺乏可銷性折讓。此會計政策變動乃由於董事評估實際情況的變動，並具有可追溯性。

重列帶來的累計影響導致本集團於2021年12月31日的資產淨值增加了251,491,000港元(本集團於2021年12月31日資產淨值的2.8%)以及本集團截至2022年6月30日止六個月的其他全面收益增加了69,682,000港元(本集團截至2021年6月30日止六個月期內的其他全面收益的12.6%)。而這對本集團截至2021年6月30日止六個月期內的盈利並無產生任何影響。對本集團於2021年12月31日之綜合財務狀況表以及本集團截至2021年6月30日止六個月期內的中期簡明綜合全面收益表的累計重列影響之概要呈列如下：

對於2021年12月31日之綜合財務狀況表的影響

	於2021年12月31日		
	先前呈列 千港元	重列 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具	2,042,146	335,324	2,377,470
非流動負債			
遞延稅項負債	(921,060)	(83,833)	(1,004,893)
權益			
儲備	(6,955,804)	(201,192)	(7,156,996)
非控制權益	<u>(1,493,588)</u>	<u>(50,299)</u>	<u>(1,543,887)</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

2.1 重列去年餘額(續)

對截至2021年6月30日止六個月期內的中期簡明綜合全面收益表的影響

	截至2021年6月30日止六個月		
	先前呈列 千港元	重列 千港元	經重列 千港元
期內虧損	(97,394)	—	(97,394)
其他全面收入			
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	95,009	5,396	100,405
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具之公平值變動(扣除稅項)	459,403	64,286	523,689
期內其他全面收入(扣除稅項)	554,412	69,682	624,094
期內其他全面收入總額	457,018	69,682	526,700

3 會計政策

所應用的會計政策與上一財政年度及同期中期報告期間所應用者一致，惟附註2.1所載的所得稅估計及下文所載的採納新訂及經修訂準則除外。

(a) 本集團應用的新訂及經修訂準則

多項新訂或經修訂準則適用於本報告期。本集團毋須因採納該等準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

香港會計準則第16號(修訂本)

物業、廠房及設備－擬定使用前之
所得款項

香港會計準則第37號(修訂本)

有償合約－履行合約成本

香港財務報告準則第3號(修訂本)

概念性框架之提述

會計指引第5號(經修訂)

共同控制合併的合併會計處理

年度改進項目

香港財務報告準則2018年至2020年
的年度改進

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

3 會計政策(續)

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之準則的影響

若干已頒佈的新會計準則及詮釋於本報告期間並非強制執行，而本集團並無提早採納：

		於下列日期 或之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則 第17號及 香港財務報告準則 第17號(修訂本)	保險合約	2023年1月1日
香港詮釋第5號 (修訂本)	借款人對載有按要求償還條款的 定期貸款的分類	2023年1月1日
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號 (修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則 第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待釐定

本集團現正在評估新訂準則、新詮釋以及準則的修訂本的全面影響。

4 關鍵會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產及負債以及收支之呈報數額。實際結果可能有別於該等估計。於編製本簡明綜合財務資料時，已應用關鍵會計估計及判斷，與截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所述者一致。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5 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	
	2022年	2021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	63,383	66,008
—其他	27,635	28,398
根據香港財務報告準則第15號確認	91,018	94,406
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	82,568	108,098
—融資服務業務的利息收入	11,723	10,613
	185,309	213,117

於截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月，本集團的所有收益源自中華人民共和國(「中國」)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5 收益及分類資料(續)

(a) 收益(續)

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2022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	63,383	—	—	—	63,383
其他	—	—	—	27,635	27,635
客戶合約的收益	63,383	—	—	27,635	91,018
租金收入	—	82,568	—	—	82,568
融資服務業務的 利息收入	—	—	11,723	—	11,723
總收益	63,383	82,568	11,723	27,635	185,309

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	66,008	108,098	10,613	28,398	213,117

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5 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：	房地產發展及房地產銷售
房地產投資：	房地產租賃
房地產管理：	提供房地產管理服務
融資服務：	提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務

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。主要經營決策者根據對分部業績的計量評估營運分部的表現。

分類業績指各分類的除所得稅前溢利／(虧損)(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他(虧損)／收益、攤薄一間聯營公司權益的收益、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所得稅支出)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5 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2022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	<u>—</u>	<u>82,568</u>	<u>63,383</u>	<u>11,723</u>	<u>157,674</u>	<u>27,635</u>	<u>185,309</u>
業績							
分類業績	<u>(323)</u>	<u>67,653</u>	<u>1,069</u>	<u>8,694</u>	<u>77,093</u>	<u>(2,129)</u>	<u>74,964</u>
其他收入							59,506
未分攤公司費用							(46,137)
未分攤其他(虧損)/							
收益							(11,631)
按公平值列賬及							
計入損益之其他							
金融資產的公平值							
收益							(25,018)
應收聯營公司貸款及							
聯營公司欠款的							
公平值虧損							(19,187)
攤薄一間聯營公司							
權益的收益							183,629
分佔聯營公司業績							(77,858)
融資成本							(17,244)
除所得稅前溢利							<u>121,024</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

5 收益及分類資料(續)

(b) 分類資料(續)

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	<u>—</u>	<u>108,098</u>	<u>66,008</u>	<u>10,613</u>	<u>184,719</u>	<u>28,398</u>	<u>213,117</u>
業績							
分類業績	<u>(1,210)</u>	<u>102,519</u>	<u>2,969</u>	<u>25,650</u>	<u>129,928</u>	<u>(7,411)</u>	<u>122,517</u>
其他收入							47,975
未分攤公司費用							(26,902)
未分攤其他(虧損)/							
收益							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							<u>(10,830)</u>
除所得稅前虧損							<u>(48,293)</u>

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

6 其他收入及其他(虧損)/收益

截至6月30日止六個月		
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	5,062	7,000
銀行存款利息收入	36,102	9,706
已抵押存款利息收入	13,227	14,208
結構性存款利息收入	2,116	10,940
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產		
利息收入	—	2,693
其他	2,999	3,428
	59,506	47,975
其他(虧損)/收益包括：		
金融資產減值(撥備)/撥備撥回		
—應收貸款	(2,112)	5,145
—融資租賃應收款	—	80
—應收貨款	—	11,092
匯兌(虧損)/收益淨額	(11,633)	5,212
	(13,745)	21,529

7 融資成本

截至6月30日止六個月		
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
借款的利息	16,247	9,677
租賃負債的利息	163	268
已收取的租賃按金的利息	834	885
	17,244	10,830

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

8 所得稅支出

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	26,474	32,345
— 中國預扣所得稅	12,225	—
遞延稅項支出(附註23)	(14,943)	16,756
	<u>23,756</u>	<u>49,101</u>

中國企業所得稅

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

根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%(截至2021年6月30日止六個月：25%)。

中國預扣所得稅

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

香港利得稅

截至2022年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5%(截至2021年6月30日止六個月：16.5%)。由於截至2022年6月30日止六個月本集團並無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備(截至2021年6月30日止六個月：相同)。

截至2022年6月30日止六個月

8 所得稅支出(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2022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中期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2021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。截至本簡明綜合財務資料刊發日期，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2022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中期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2021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。截至本簡明綜合財務資料刊發日期，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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

9 按性質分類的開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)	70,953	71,983
使用權資產的折舊	4,387	4,095
其他物業、廠房及設備的折舊	12,352	15,122
法律及專業費用	24,433	4,582
公用事業	12,126	13,288
維修及維護	7,216	8,217

10 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2021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2021年6月30日止六個月：無)。

11 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)按本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以各期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔溢利／(虧損) (千港元)	85,109	(114,434)
已發行普通股加權平均數	6,374,003,096	5,051,074,646
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	1.34	(2.27)

用以計算截至2021年6月30日止六個月每股基本及攤薄虧損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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

11 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 攤薄

計算該等兩個期間的每股攤薄盈利／(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，故並無假設有關購股權獲行使。

12 物業、廠房及設備變動

於截至2022年6月30日止六個月期間，本集團收購約2,689,000港元(截至2021年6月30日止六個月(未經審核)：2,442,000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2022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。

13 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
期初賬面淨值	2,822,127	2,739,311
投資物業的公平值變動	—	2,401
匯率調整	(122,127)	32,846
	<u>2,700,000</u>	<u>2,774,558</u>

投資物業於2022年6月30日及2021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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

13 投資物業(續)

本集團的投資物業的公平值計量，根據所用估值技術的輸入數據，歸類為公平值等級第三級。期內，第一級與第二級之間均無轉移公平值計量，亦無轉入或轉出第三級。估值方法與去年對寫字樓及零售物業所採用者一致。期內估值方法概無變動。

於2022年6月30日，本集團賬面值為539,181,000港元(2021年12月31日：563,570,000港元)的投資物業作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

投資物業估值於2021年12月31日及2022年6月30日的主要輸入數據之概要如下：

物業	估值方法	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據之範圍	無法觀察輸入數據與公平值的關係
位於中國的多項物業	收入資本化法	資本化比率	介乎於4.25%至7.25%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	人民幣95元至 人民幣685元	市場租金越高，則公平值越高

14 於聯營公司的權益

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
於聯營公司的非上市權益成本	1,764,191	1,843,989
分佔收購後業績及攤薄一間聯營公司權益的 收益(附註i及ii)	(550,869)	(551,045)
	<u>1,213,322</u>	<u>1,292,944</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

14 於聯營公司的權益(續)

附註：

- (i) 截至2022年6月30日止六個月，本集團分佔聯營公司虧損及其他全面收益主要來自於眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)分別為101,071,000港元及103,293,000港元(截至2021年6月30日止六個月(未經審核)：分別為156,417,000港元及零)。眾安國際產生的虧損主要由於期內的員工成本所致。
- (ii) 截至2022年6月30日止六個月期間，眾安國際向眾安國際其他股東發行105,088,530股股份，因此，本集團於2022年6月30日於眾安國際持有的股權由43.21%減少至41.50%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益約183,629,000港元，即本集團按比例應佔眾安國際資產淨值及眾安國際的權益被攤薄前的賬面值之間的差異，於截至2022年6月30日止六個月期間於中期簡明綜合損益中確認。

15 應收貸款

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註i)	596,475	562,236
減：虧損撥備	(12,136)	(10,711)
總計	<u>584,339</u>	<u>551,525</u>
應收貸款分析如下：		
非流動	293,527	383,822
流動	<u>290,812</u>	<u>167,703</u>
	<u>584,339</u>	<u>551,525</u>

附註：

- (i) 向獨立第三方的應收貸款乃無抵押並按年利率介乎4.0%至7.0%計息(2021年12月31日：4.0%至7.0%)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

15 應收貸款(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2022年6月30日及2021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0.58%至2.23%(2021年12月31日：0.58%至2.23%)乃應用於債務人。於2022年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為12,136,000港元(2021年12月31日：10,711,000港元)。

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。

於截至2022年6月30日止六個月期間，本集團確認減值虧損準備撥備2,112,000港元(截至2021年6月30日止六個月(未經審核)：減值虧損準備撥備撥回5,145,000港元)。

16 按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款／按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款

	於	
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款—來自一間聯營公司		
—以按公平值列賬及計入損益計量	681,555	704,082
減：應佔聯營公司超出投資成本的虧損及 其他全面開支	(681,555)	(704,082)
	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司欠款	<u>—</u>	<u>—</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

16 按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款／按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款(續)

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。

應收聯營公司貸款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。

本公司董事認為，應收聯營公司貸款及聯營公司欠款將不會於報告期末起計一年內償還，其於中期簡明綜合財務狀況表中相應分類為非流動資產。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

17 物業存貨

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	911,246	951,774

本集團發展中物業均位於中國，預期於正常運營週期內完成及可供銷售。

18 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	7,084	4,729
減：虧損撥備	—	—
應收貨款淨額	7,084	4,729
銀行存款的應收利息	50,419	17,111
其他應收款、按金、預付款及其他非流動資產	25,807	31,594
儲稅券(附註8)	158,399	158,399
	241,709	211,833
非流動	208,907	158,399
流動	32,802	53,434
	241,709	211,833

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

18 應收貨款及其他應收款、按金及預付款(續)

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。

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	4,320	3,348
61至180日	1,577	1,186
181日以上	1,187	195
	<u>7,084</u>	<u>4,729</u>

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。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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

19 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	於	
	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經重列)
		(附註2.1)
眾安在綫的股本債券(按公平值)(附註i)	2,066,211	2,187,320
香港上市實體股本證券(按公平值)	79,175	65,300
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	96,131	124,850
總計(附註ii)	<u>2,241,517</u>	<u>2,377,470</u>

附註：

- (i) 本集團持有81,000,000股眾安在綫H股，並受禁售機制規限。於2022年6月30日，62,057,778股(2021年12月31日：62,057,778股)眾安在綫H股的鎖定將於2024年12月到期。眾安在綫於2022年6月30日及2021年12月31日的投資公平值已基於活躍市場的買入報價達致。
- (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。該等投資並非持作買賣用途，而是持作長期戰略目的。由於本公司董事認為於損益中確認該等投資公平值的短期波動與本集團就長期持有該等投資及從長遠實現其表現潛能的策略不一致，故彼等選擇指定於股本工具的該等投資按公平值列賬及計入其他全面收益。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

20 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	於	
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	5,707	6,728
於中國上市的股本證券	15,576	21,619
於海外上市的股本證券	9,768	22,255
於可贖回優先股的投資(附註i)	305,115	633,473
於中國的非上市基金投資	220,938	320,981
於海外的非上市基金投資	148,674	144,354
	705,778	1,149,410
非流動	684,495	1,121,063
流動	21,283	28,347
	705,778	1,149,410

附註：

- (i) 於截至2021年12月31日止年度，本集團已認購500,000,000股眾安國際可贖回優先股(「可贖回優先股」)，代價為人民幣500,000,000元(相當於600,197,000港元)。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。於截至2022年6月30日止六個月，眾安國際向本集團贖回人民幣250,000,000元(相當於305,623,000港元)的250,000,000股可贖回優先股。
- (ii) 公平值估值之詳情載於附註30。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

21 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%，而其回報乃經參考相關協議指明的市場所報的若干匯率的變動釐定。

重大結構性存款於報告期末的主要條款如下：

於2022年6月30日(未經審核)

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣 10,000,000 元	2022 年 8 月	由 1.5% 至 3.30%	(i)
人民幣 40,000,000 元	2022 年 9 月	由 1.5% 至 3.50%	(i)
人民幣 6,500,000 元	2022 年 8 月	由 1.5% 至 3.40%	(ii)

於2021年12月31日(經審核)

本金	到期日	票面年利率	附註
人民幣 216,500,000 元	2022 年 1 月	由 1.30% 至 4.21%	(iii)
人民幣 4,500,000 元	2022 年 1 月	由 1.30% 至 3.41%	(iv)
人民幣 30,000,000 元	2022 年 3 月	由 1.30% 至 3.41%	(v)

附註：

- (i) 票面年利率取決於英鎊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協議指明的匯率。
- (ii) 票面年利率取決於美元與日圓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協議指明的匯率。
- (iii) 票面年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協議指明的匯率。
- (iv) 票面年利率取決於澳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協議指明的匯率。
- (v) 票面年利率取決於加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協議指明的匯率。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

22 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	41,430	33,387
建築工程的其他應付款	168,821	176,457
已收租金按金	37,107	38,660
預收租金	13,985	13,837
已收管理費按金	39,535	47,097
其他應付稅項	17,392	18,520
應付薪金及應付職員福利	51,344	58,589
其他應付款及應計費用	59,952	68,702
	<u>429,566</u>	<u>455,249</u>

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	8,236	5,237
91至180日	4,750	1,621
181至360日	525	201
360日以上	27,919	26,328
	<u>41,430</u>	<u>33,387</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

23 遞延稅項資產／(負債)

	於	
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經重列) (附註2.1)
遞延稅項資產	3,326	3,035
遞延稅項負債	(947,888)	(1,004,893)
	<u>(944,562)</u>	<u>(1,001,858)</u>

於本期間確認的主要遞延稅項(負債)／資產以及其變動如下：

	投資物業重估 千港元	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2022年1月1日 (如先前所述)	(378,432)	(447,298)	(52,765)	3,035	(42,565)	(918,025)
重列(附註2.1)	—	(83,833)	—	—	—	(83,833)
於2022年1月1日(經重列)	(378,432)	(531,131)	(52,765)	3,035	(42,565)	(1,001,858)
匯兌調整	12,430	18,023	1,501	(143)	1,187	32,998
於損益內抵免(附註8)	—	—	7,097	434	7,412	14,943
於其他全面收益內抵免	—	9,355	—	—	—	9,355
於2022年6月30日(未經審核)	<u>(366,002)</u>	<u>(503,753)</u>	<u>(44,167)</u>	<u>3,326</u>	<u>(33,966)</u>	<u>(944,562)</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

23 遞延稅項資產／(負債)(續)

	投資物業 重估 千港元	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2021年1月1日						
(如先前述)	(367,052)	(571,284)	(24,586)	6,870	(36,601)	(992,653)
重列(附註2.1)	—	(147,473)	—	—	—	(147,473)
於2021年1月1日(經重列)	(367,052)	(718,757)	(24,586)	6,870	(36,601)	(1,140,126)
匯兌調整	(4,413)	(8,380)	(307)	77	(443)	(13,466)
於損益內抵免(附註8)	(600)	—	(8,983)	(4,772)	(2,401)	(16,756)
於其他全面收益內抵免	—	(164,182)	—	—	—	(164,182)
於2021年6月30日						
(重列)	<u>(372,065)</u>	<u>(891,319)</u>	<u>(33,876)</u>	<u>2,175</u>	<u>(39,445)</u>	<u>(1,334,530)</u>

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2021年1月1日(經審核)	6,000,000,000	600,000
於2021年3月8日增加(附註i)	<u>9,000,000,000</u>	<u>900,000</u>
於2021年12月31日(經審核)及 2022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2021年1月1日(經審核)	3,541,112,832	354,111
發行供股股份(附註ii)	<u>2,832,890,264</u>	<u>283,289</u>
於2021年12月31日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)	<u>6,374,003,096</u>	<u>637,400</u>

附註：

- (i) 於2021年3月8日，本公司法定股本通過增設額外9,000,000,000股股份，由600,000,000港元(分成6,000,000,000股每股0.10港元的股份)增至1,500,000,000港元(分成15,000,000,000股股份)。
- (ii) 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。新股份於各方面與現有股份享有同等權益。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

25 借款

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
流動：		
銀行借款一有抵押及須按要求償還	<u>1,055,000</u>	<u>955,000</u>
包含按要求償還條款(列示為流動負債) 但應償還的借款的賬面金額：		
一年內	65,400	65,400
一年以上但不超過兩年期間	90,900	85,900
兩年以上但不超過五年期間	<u>898,700</u>	<u>803,700</u>
	<u>1,055,000</u>	<u>955,000</u>

所有銀行借款均以港元計值。

於2022年6月30日，銀行借款1,055,000,000港元(2021年12月31日：995,000,000港元)乃按香港銀行同業拆息所指定基準利率加一定百分比計息。

於報告期末，貸款的年利率介乎1.75%至3.35%(2021年12月31日：1.75%至2.80%)。

於2022年6月30日，982,416,000港元的已抵押銀行存款(2021年12月31日：930,275,000港元)及539,181,000港元的投資物業(2021年12月31日：563,570,000港元)已抵押予銀行，為向本集團授出的一般銀行融資作擔保。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
於一年內屆滿	<u>745,000</u>	<u>845,000</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

26 關連方交易

除本中期簡明綜合財務資料其他部分披露者外，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	
		2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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

主要管理人員薪酬

截至2022年及2021年6月30日止六個月的主要管理人員薪酬如下：

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)		
—薪金及其他僱員福利	23,416	24,566
—退休金成本	564	493
	<u>23,980</u>	<u>25,059</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

27 財務擔保合同

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	<u>7,755</u>	<u>8,597</u>

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。

28 承擔

	於 2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
就在建待售物業的承擔：		
— 已訂約但未在中期簡明綜合財務資料撥備	<u>25,528</u>	<u>28,842</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

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。

購股權計劃乃本公司股東於2022年5月31日採納(「2022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的條款及條件認購本公司股份。2022年購股權計劃的年期為10年。截至2022年6月30日止六個月期間，概無授出任何股份。

下表披露就2012年購股權計劃董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權數目
於2021年1月1日(經審核)	114,000,000
調整(附註)	<u>17,784,000</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>131,784,000</u>
於2021年6月30日可予行使	<u>131,784,000</u>
於2022年1月1日(經審核)及2022年6月30日(未經審核)	<u>131,784,000</u>
於2022年6月30日可予行使	<u>131,784,000</u>

附註：由於本公司於年內進行供股，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。

根據2012年購股權計劃，所有已授出之購股權已於2021年12月31日及2022年6月30日全數歸屬。於2022年6月30日，根據2012年購股權計劃，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1.185港元(2021年12月31日：1.185港元)。

於2022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(2021年12月31日：131,784,000股)，佔本公司已發行股份2.1%(2021年12月31日：2.1%)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

30 金融工具公平值計量

(a) 公平值等級及釐定公平值所用估值技術

為得出釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團已根據會計準則將其金融工具分為三個層級。

下表列示於2022年6月30日及2021年12月31日按經常性基準以公平值計量及確認的本集團的金融資產：

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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眾安在綫股本證券	2,066,211	2,187,320 (經重列)	第一級	活躍市場的買入報價
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	79,175	65,300	第一級	活躍市場的買入報價
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	96,131	124,850	第三級	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	369,612	465,335	第三級	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	31,051	50,602	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之可贖回優先股	305,115	633,473	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i)

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

30 金融工具公平值計量(續)

(a) 公平值等級及釐定公平值所用估值技術(續)

下表列示於2022年6月30日及2021年12月31日按經常性基準以公平值計量及確認的本集團的金融資產：(續)

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據
	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)		
按公平值列賬及計入 損益之結構性銀行 存款	66,082	307,036	第三級	金融機構報價
按公平值列賬及計入 損益之應收聯營公司 貸款及聯營公司欠款	—	—	第三級	日後現金流量計算的貼 現現金流量(包括 2.0%(2021年 12月31日：2.0%) 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 18.9%(2021年 12月31日：18.6%) 之利率貼現(附註ii)

附註：

- (i) 於2022年6月30日，倘所有其他變量保持不變，貼現率上升／下降0.5%，可贖回優先股的公平值將減少／增加5,574,000港元／5,704,000港元(2021年12月31日：44,079,000港元／52,895,000港元)。
- (ii) 本集團管理層已對2022年6月30日按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款進行敏感度分析，以(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下降0.5%。由於敏感度分析中公平值的變動隨後被RGAP集團分佔的虧損所抵銷，因此按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款並無變動，本集團管理層認為敏感度分析結果的披露對於2022年6月30日按公平值列賬及計入損益的應收聯營公司貸款及按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款不具有代表性。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

30 金融工具公平值計量(續)

(a) 公平值等級及釐定公平值所用估值技術(續)

本集團之政策為於報告期末確認公平值等級的轉入及轉出。於2022年6月30日，本集團並非按非經常性基準以公平值計量任何金融資產或金融負債。

第一級：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具及股本證券)的公平值乃按報告期末所報市價釐定。本集團所持金融資產所用的市場報價為當時買入價。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值乃利用估值技術釐定，該估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴實體特定的估計。如計算有關工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該工具列入第三級。非上市股本證券屬此情況。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

30 金融工具公平值計量(續)

(b) 使用重大無法觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

下表列示第三級工具於截至2022年及2021年6月30日止六個月的變動：

	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2021年1月1日						
(經審核)	68,135	7,311	26,289	—	427,553	529,288
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)	—	—	5,730	6,388
損益內之公平值變動	—	(2,288)	(87,158)	—	—	(89,446)
於2021年6月30日						
(未經審核)	669,151	—	—	—	924,916	1,594,067
於2022年1月1日						
(經審核)	1,098,808	—	—	124,850	307,036	1,530,694
出售／結算／贖回	(342,274)	—	—	—	—	(342,274)
存置結構性存款	—	—	—	—	67,990	67,990
提取結構性存款	—	—	—	—	(302,233)	(302,233)
授予聯營公司墊款	—	—	6,950	—	—	6,950
聯營公司還款	—	—	(10,290)	—	—	(10,290)
分佔聯營公司業績	—	23,150	—	—	—	23,150
匯兌調整	(40,119)	(623)	—	(1,243)	(6,711)	(48,696)
損益內之公平值變動	(41,688)	(22,527)	3,340	—	—	(60,875)
其他全面收益內之 公平值變動	—	—	—	(27,476)	—	(27,476)
於2022年6月30日						
(未經審核)	674,727	—	—	96,131	66,082	836,940

截至2022年6月30日止六個月期間，公平值層級間並無轉移。截至2021年12月31日，任何所採用的估值技術亦未作任何變動。

本集團管理層認為，中期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。