

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)

2020 年中期業績公告

財務摘要

截至2020年6月30日止六個月

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

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2020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2020年6月30日止六個月

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

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
期內虧損	<u>(291,121)</u>	<u>(88,535)</u>
<b>其他全面(開支)收入</b>		
不會重新分類至損益的項目：		
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	(135,756)	(28,223)
投資於按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)之股本工具之公平值收益(虧損)(扣除稅項)	<u>538,177</u>	<u>(251,667)</u>
期內其他全面收入(開支)(扣除稅項)	<u>402,421</u>	<u>(279,890)</u>
期內全面收入(開支)總額	<u><b>111,300</b></u>	<u><b>(368,425)</b></u>
以下應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	21,266	(336,362)
非控制權益	<u>90,034</u>	<u>(32,063)</u>
	<u><b>111,300</b></u>	<u><b>(368,425)</b></u>

# 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	277,818	300,419
投資物業	12	2,514,984	2,599,888
聯營公司欠款	13	-	-
於聯營公司的權益	13	954,241	401,946
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具	18	2,678,652	1,994,592
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	144,984	693,096
其他應收款		158,399	158,399
應收聯營公司貸款	15	-	78,703
融資租賃應收款		111	416
遞延稅項資產		4,978	3,191
長期銀行存款		75,341	54,449
已抵押銀行存款		744,797	758,929
		<u>7,554,305</u>	<u>7,044,028</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	16	858,361	866,726
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	17	110,905	93,023
應收貸款	14	414,401	419,075
融資租賃應收款		1,391	1,561
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	19	337,999	387,298
短期銀行存款		256,667	12,846
結構性存款		386,637	408,482
已抵押銀行存款		38,185	19,936
現金及現金等價物		986,198	1,463,952
		<u>3,390,744</u>	<u>3,672,899</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用	20	429,432	453,357
合約負債		11,578	10,719
應繳稅項		695,298	707,977
借款		112,000	112,167
租賃負債		9,344	8,895
		<u>1,257,652</u>	<u>1,293,115</u>
淨流動資產		<u>2,133,092</u>	<u>2,379,784</u>
總資產減流動負債		<u>9,687,397</u>	<u>9,423,812</u>

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債		
借款	685,000	685,419
租賃負債	7,077	11,286
遞延稅項負債	998,061	841,148
	<u>1,690,138</u>	<u>1,537,853</u>
資產淨值	<u>7,997,259</u>	<u>7,885,959</u>
資本及儲備		
股本	354,111	354,111
儲備	6,250,128	6,228,862
本公司擁有人應佔權益	<u>6,604,239</u>	6,582,973
非控制權益	<u>1,393,020</u>	1,302,986
權益總額	<u>7,997,259</u>	<u>7,885,959</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

## 1. 一般事項

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

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

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

## 2. 本中期期間的重大事件及交易

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

## 3. 主要會計政策

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

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

### 應用香港財務報告準則修訂本

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

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 （修訂本）	重大性之定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第 39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

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

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

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

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

## 4. 收益及分類資料

### (A) 收益

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

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

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

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

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

**截至2019年6月30日止六個月(未經審核)**

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	融資服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	63,359	-	-	-	63,359
其他	-	-	-	34,881	34,881
<b>客戶合約的收益</b>	<b>63,359</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,881</b>	<b>98,240</b>
租金收入	-	110,789	-	-	110,789
融資服務業務的利息收入	-	-	7,943	-	7,943
<b>總收益</b>	<b>63,359</b>	<b>110,789</b>	<b>7,943</b>	<b>34,881</b>	<b>216,972</b>



## (B) 分類資料

本集團為方便管理目前將業務分為下列營運分部－房地產發展及房地產銷售(「房地產發展」)、物業管理、房地產投資及提供融資服務(「融資服務」)。該等分部為本集團向本公司執行董事(本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告以供評估表現及分配資源之基準。

以下為本集團按可報告及營運分類之收益及業績分析：

### 截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	<u>-</u>	<u>76,527</u>	<u>60,261</u>	<u>18,172</u>	<u>154,960</u>	<u>30,436</u>	<u>185,396</u>
業績							
分類業績	<u>(2,308)</u>	<u>32,243</u>	<u>4,597</u>	<u>2,601</u>	<u>37,133</u>	<u>(1,535)</u>	<u>35,598</u>
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							<u>(18,010)</u>
除稅前虧損							<u>(274,686)</u>

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	房地產發展 千港元	房地產投資 千港元	物業管理 千港元	融資服務 千港元	可報告 分類合計 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
收益							
對外銷售	<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 益之其他金融資產的 公平值收益							13,850
應收聯營公司貸款及聯 營公司欠款的公平值 虧損							(73,961)
分佔聯營公司業績							(109,040)
融資成本							<u>(17,153)</u>
除稅前虧損							<u>(61,161)</u>

分類業績指各分類所得的溢利／所產生的虧損(未經分配其他收入、未分攤公司費用、其他收益及虧損、分佔聯營公司業績、按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值收益、應收聯營公司貸款及聯營公司欠款的公平值虧損及若干融資成本及稅項)。

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

本集團之營運並無季節性。

## 5. 其他收入／其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
<b>其他收入包括：</b>		
上市證券股息	641	1,654
銀行存款利息收入	35,524	44,314
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產利息收入	3,503	8,357
其他	4,499	2,615
	<u>44,167</u>	<u>56,940</u>
<b>其他收益及虧損包括：</b>		
匯兌虧損淨額	(4,610)	(1,834)
虧損準備(撥備)撥備撥回		
— 應收貸款	(2,735)	1,493
— 融資租賃應收款	—	891
— 應收貨款	(4,698)	35
出售一間聯營公司的收益	—	103
其他	—	(379)
	<u>(12,043)</u>	<u>309</u>

## 6. 融資成本

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

## 7. 稅項

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

本集團於該等兩個期間所涉及的香港利得稅撥備金額並不重大，故並無於簡明綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團的附屬公司於截至2020年6月30日止六個月就其應課稅溢利按25%(截至2019年6月30日止六個月：25%)的稅率計算稅款。

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。

## 8. 期內虧損

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

期內虧損已經扣除(經計入)以下各項：

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

## 9. 股息

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

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損按下列數據計算：

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

用以計算每股基本及攤薄虧損的 本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(300,434)</u>	<u>(112,190)</u>
--------------------------------	------------------	------------------

股份數目	
2020年	2019年
6月30日	6月30日

用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股數目	<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。

## 11. 物業、廠房及設備變動

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

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

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

## 12. 投資物業

	千港元
公平值	
於2020年1月1日(經審核)	2,599,888
投資物業的公平值減少	(36,384)
匯兌調整	(48,520)
	<u>2,514,984</u>
於2020年6月30日(未經審核)	<u>2,514,984</u>
物業重估產生的未變現虧損(計入損益)	<u>(36,384)</u>
於2019年1月1日(經審核)	2,654,600
匯兌調整	(12,067)
	<u>2,642,533</u>
於2019年6月30日(未經審核)	<u>2,642,533</u>
物業重估產生的未變現收益(計入損益)	<u>-</u>

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

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

估值方法與去年所採用者一致。

### 13. 於聯營公司的權益／聯營公司欠款

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

附註：

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

## 14. 應收貸款

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

附註：

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

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

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



作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2020年6月30日及2019年12月31日經參考債務人的過往違約經驗、目前的逾期風險及債務人業務性質及前景單獨評估債務人。虧損率介乎0.6%至2.4%（2019年12月31日：0.3%至1.2%）乃應用於債務人。於2020年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為5,435,000港元（2019年12月31日：2,768,000港元）。

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

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

## 15. 應收聯營公司貸款

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

該筆款項為應收RGAP的股東貸款，用於撥付上海一個房地產發展及房地產投資項目所需資金，其按每年20%的息票利率計息，並構成於RGAP淨投資的一部分。由於應收貸款被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔RGAP應收貸款超出投資成本的虧損。應收貸款（包括本金及利息）為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，應收貸款將不會於報告期末起計一年內償還，其相應分類為非流動資產。

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

## 16. 物業存貨

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

於2020年6月30日，發展中物業858,361,000港元(2019年12月31日：866,726,000港元)指待本集團修訂發展中物業的銷售策略後預期於報告期末起計超過一年完成的物業的賬面值。

## 17. 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

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

於2020年6月30日，自發票開具日期起，本集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至90日(2019年12月31日：0至60日)的信貸期。於2020年6月30日，考慮到COVID-19疫情對客戶業務的影響，物業管理及房地產投資業務之客戶可獲得延長信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的物業管理及房地產投資服務的應收貨款賬齡分析。

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

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

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

本集團已應用簡化方法就香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)規定的預期信貸虧損計提撥備。本集團個別評估融資服務的應收貨款的預期信貸虧損。為計量物業管理及房地產投資業務的應收貨款的預期信貸虧損，應收貨款已參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險，按攤佔信貸風險特點分類。

本集團管理層認為，由於債務人具有良好結算記錄，故應收貨款的預期信貸虧損並不重大，惟一位金融服務之債務人於2020年6月30日的賬面值總額為12,648,000港元(2019年12月31日：12,887,000港元)除外。

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

## 18. 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具包括：		
香港上市實體內資股(按公平值)(附註i)	2,574,611	1,884,893
香港、中國及海外非上市股本證券(按公平值)	104,041	109,699
總計(附註ii)	2,678,652	1,994,592

附註：

- (i) 本集團持有眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」)的內資股，內資股的可銷性有別於眾安在綫的公開交易普通股本(「眾安在綫H股」)。根據由與本集團並無關連的獨立專業估值師進行的估值，眾安在綫投資於2020年6月30日及2019年12月31日的公平值已達致。

- (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

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

### 附註：

- (i) 於2019年12月31日，本集團擁有眾安國際可贖回優先股(「可贖回優先股」)人民幣480,000,000元。於可贖回優先股發行日期起五年(該期限可每五年自動重續，惟本集團或眾安信息技術服務有限公司投票否決除外)內，眾安國際有權按所贖回可贖回優先股的本金額加自本集團按比例作出相關出資日期起計算的贖回金額按每年5.5%的單利計算的款項，從本集團贖回全部或任何部分可贖回優先股。本集團並無可贖回優先股的任何投票權，亦無任何權利自眾安國際收取股息。倘眾安國際進行清盤，則本集團可優先於眾安國際的其他類別股份行事。由於可贖回優先股所有權的權利及義務與眾安國際普通股的所有權不同，故本集團於可贖回優先股的投資乃根據香港財務報告準則第9號入賬並按公平值列賬及計入損益計量。

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

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

於截至2020年6月30日止六個月，本集團以代價63,197,000港元將半數所認購的MMT E Buy的可贖回可轉換優先股出售予MMT E Buy的控股股東。

- (iii) 截至2019年12月31日止年度，本集團承諾投資人民幣150,000,000元用於成立投資基金。有關條款詳情披露於本公司日期為2019年12月20日的公告。於截至2020年6月30日止六個月，本集團已投資人民幣75,000,000元(約82,147,000港元)於該投資基金。

## 20. 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

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

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

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

## 管理層討論和分析

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

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

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

本公司一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為集團創造新價值。本集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在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2020年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.854億港元，較去年同期下降15%。毛利為1.106億港元，較去年同期下跌11%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為3.004億港元，較去年同期增加168%；每股基本虧損為8.48港仙，同比去年增加168%。

## 房地產租賃

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

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

### 百仕達大廈

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

截至2020年6月30日，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為90%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是百仕達集團旗下的首家個性化酒店，擁有188間客房和套房，還配備有時尚餐吧、特色咖啡廳、高端健身會所等設施。酒店業務環境於期內仍然艱難，「樂酒店」作為自主品牌的精品酒店，在新冠疫情爆發及為配合防疫政策，「樂酒店」於上半年的入住率大幅下跌。管理層正透過更嚴謹的成本控制及提供更佳服務的措施以改善酒店之整體業績。



## 發展中物業

截至2020年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

### 1. 「洛克·外灘源」項目

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

### 2. 「寧國府邸」項目

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

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

## 資產融資

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

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

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

## 其他業務

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

## 合資公司－眾安國際

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

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

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

誠如2019年7月18日公告，本公司、眾安科技及眾安國際訂立合資公司股份認購協議，據此(1)本公司有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共980,000,000股新合資公司普通股(「普通股」)，應付總認購價為現金人民幣960,784,313.73元；及(2)眾安科技有條件同意認購，及眾安國際有條件同意配發及發行合共1,020,000,000股普通股，應付總認購價為現金人民幣1,000,000,000元。於最終交割後，眾安科技及本公司於眾安國際分別持有的投票權益將仍為51%及49%。

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

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

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

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

眾安國際積極參與香港的金融科技和創新，並於2019年在香港成為首批獲得虛擬銀行牌照之申請者。2019年12月18日，眾安國際全資眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)宣佈作為首間香港虛擬銀行啟動試業，讓指定香港用戶在眾安銀行正式全面開展業務前，率先體驗服務。試業將以香港金融管理局(「金管局」)監管的金融科技監管沙箱進行。試業初期，眾安銀行將為約2,000名的本港零售客戶提供服務，透過收集來自特選用戶的反饋意見，進一步完善銀行服務平台，為正式開業做好準備。

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

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

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

此外，眾安國際於2020年5月4日宣佈，其與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資企業- 眾安人壽有限公司(「眾安人壽」)，獲香港保險業監管局透過快速通道授予全數碼化保險公司牌照。眾安人壽將以ZA Insure為商業名稱，以創新的保險服務和產品觸及不同人士的需求，讓更廣泛的人群獲得保障。

全數碼化保險平台ZA Insure致力打破時間及財富等因素對保險產品的掣肘，讓保險回歸用戶需求，協助用戶以最相宜的成本獲取最合適的保障。ZA Insure專注透過涵蓋報價、核保和索償等服務的24/7網上平台，打造簡單快捷、清晰易明的服務體驗。ZA Insure於2020年5月18日宣佈推出旗艦產品「ZA人壽保」、「ZA癌症保」及「ZA心中保」，正式為香港市民提供「人人都買得起」的個人化保障。

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

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

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

### 應收聯營公司貸款

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

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

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

## 重要投資

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

於對眾安在綫投資的公平值估值時，本集團已考慮眾安在綫的內資股的可銷性折讓。

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

## 展望

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

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

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

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

於2020年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘共達24.878億港元(包括已抵押的銀行存款、結構性存款、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及現金等價物)，大部分均以人民幣、港元及美元為單位。

### 認購投資基金－南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)

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

## 資本承擔

於2020年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為3,340萬港元。

## 或然負債

於2020年6月30日，本集團就銀行向本集團物業買家提供按揭貸款而向銀行作為抵押的擔保額為1,040萬港元。

## 中期股息

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

## 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團僱用約715名全職僱員。本集團瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。本集團亦提供若干其他福利，例如醫療及退休福利。此外，本集團根據其所採納購股權計劃的條款，向本集團合資格僱員授出購股權。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至2020年6月30日止期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 企業管治

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

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分。於期內，項亞波先生已擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為項亞波先生同時出任董事會主席兼本集團行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。已推行充足的措施平衡權力及保障利益。董事會將定期檢討及監測該情況並確保目前架構不會影響本公司權力的平衡。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的守則。經向所有董事個別作出查詢後，本公司確認，全體董事於截至2020年6月30日止六個月均一直遵守標準守則之規定。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會(「審核委員會」)，以檢討和監察本集團之財務匯報程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為辛羅林先生、項兵博士及田勁先生。審核委員會與本公司高級管理層和本公司的外聘核數師定期會面，共同審議本公司採納之財務匯報程序、內部監控、核數程序及風險管理事宜。

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

## 致謝

本人謹藉此機會，代表董事會向盡心竭力、辛勤工作的全體員工致謝。

承董事會命  
**SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED**  
百仕達控股有限公司\*  
主席兼行政總裁  
項亞波

香港，2020年8月27日

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