



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

# 2023

## 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

陳慧(於2023年5月31日委任)  
田勁  
辛羅林  
項兵(於2023年5月31日退任)

### 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)  
陳慧(於2023年5月31日委任)  
田勁  
項兵(於2023年5月31日退任)

### 提名委員會

田勁(主席)  
陳慧(於2023年5月31日委任)  
項亞波  
辛羅林  
項兵(於2023年5月31日退任)

### 薪酬委員會

辛羅林(主席)  
陳慧(於2023年5月31日委任)  
項亞波  
項兵(於2023年5月31日退任)

### 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	27
中期財務資料審閱報告	32
中期簡明綜合損益表	34
中期簡明綜合全面收益表	35
中期簡明綜合財務狀況表	36
中期簡明綜合權益變動表	38
中期簡明綜合現金流量表	40
中期簡明綜合財務資料附註	42

### 截至2023年6月30日止六個月

- 收益減少1.2%至1.831億港元
- 毛利增加2.1%至1.099億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為2.596億港元
- 每股基本虧損為4.07港仙

## 管理層討論和分析

放眼全球市場，世界經濟正面臨著諸多威脅與挑戰。就美國而言，這些威脅包括銀行業動盪、信貸緊縮、消費者儲蓄減少、企業利潤下降和裁員人數增加。歐洲面臨著通脹高和邊境沖突的威脅。中國的復甦似乎可以持續，但地緣政治風險依然存在。大多數經濟學家以及美聯儲官員都認為年底美國經濟出現衰退的可能性很高。

對於美國來說，除了影響深遠的全球尾部風險(包括歐洲戰爭、能源短缺以及中美緊張關係)，美國經濟還面臨兩個可能會導致或加快衰退的風險—地區性銀行和商業地產的壓力。這兩個問題都源於利率的快速上升，而且鑒於地區性銀行對商業房地產貸款的敞口，這兩個問題也是相互影響。此外，監管環境似乎可能會變得更加嚴苛，這也會增加地區性銀行的壓力。在商業地產領域，遠端工作普及率仍然是疫情之前的7倍。這使得美國地區性銀行看起來尤其脆弱，因為彼等持有的商業房地產敞口是大型銀行的近4.5倍。這意味著銀行可能會收緊貸款，從而增加了下半年經濟衰退的風險。

就中國而言，一年前，全球投資人就中國是否具有投資價值展開了辯論。當時獲得肯定結論，現在亦是如此。中國股票的估值合理，盈利有望以15%左右的速度增長，政策制定者也已朝著更有利於市場的方向轉變。作為政府支援經濟的重要標誌，新增信貸增長正處於疫情前以來的最高水準。

2023年第一季度國內生產總值(「GDP」)人民幣284,997億元，按不變價格計算，同比增長4.5%，比上年第四季度環比增長2.2%。分產業看，第一產業增加值人民幣11,575億元，同比增長3.7%；第二產業增加值人民幣107,947億元，增長3.3%；第三產業增加值人民幣165,475億元，增長5.4%。2023年5月工業產出同比增長3.5%。衡量消費者信心的一個關鍵指標零售額增長了12.7%，低於13.6%的增長預期，並且低於4月份的18.4%。第一季度GDP資料顯示，消費和服務業活動出現反彈，出口、零售和房地產行業活動的近期指標則更為複雜。

## 管理層討論和分析

金融科技行業是以技術為驅動的金融創新型行業，數位經濟的蓬勃興起為其發展構築了廣闊舞台，數位技術的快速演進為金融數位化轉型注入了充沛活力。儘管面臨國內外發展環境的不確定性，但依託金融科技驅動的金融數位化轉型全面深化已是確定趨勢，行業未來發展前景廣闊。隨著我國成功走出疫情大流行，國民經濟穩步重啟，金融科技行業信心指數達到三年來的新高，行業發展韌性增強，行業預期穩中向好。結合金融科技產業發展現狀來看，我國金融科技產業正處於快速發展時期。在金融機構數位化轉型的大趨勢下，預計未來我國金融科技產業將保持近幾年17%左右的複合增速，到2028年，我國金融科技產業市場規模將突破人民幣1.39萬億元。

房地產行業方面，今年上半年，全國房地產開發投資人民幣58,550億元，同比下降7.9%。其中，住宅投資人民幣44,439億元，下降7.3%。房地產開發企業房屋施工面積791,548萬平方米，同比下降6.6%。其中，住宅施工面積557,083萬平方米，下降6.9%。房屋新開工面積49,880萬平方米，下降24.3%。

中國房地產市場經歷了20多年的高速增長，成為了國民經濟的重要支柱和財富儲存器。但是，隨著人口紅利的消失，城鎮化的接近尾聲，經濟增速的放緩，金融去槓桿的推進，以及政府調控的加強，房地產市場也面臨著前所未有的挑戰和壓力。當前購房者置業情緒仍受多個因素影響，其中居民收入預期偏弱、房價下跌預期較強、購房者對期房爛尾的擔心仍較明顯等依然是關鍵影響因素，這些因素能否好轉以及政策優化力度的大小直接影響著下半年房地產市場走勢。預計下半年，在保持政策調控力度不變的前提下，政府也會適當放鬆一些限制性措施，比如取消限購、降低首付、降低利率、買房送戶口等等，以刺激住房需求和消費。

通脹方面，經濟運行仍低於潛在產出，通脹壓力不大。去年底今年初市場一度擔心國內通脹壓力，但是截至3月份，消費者物價指數（「CPI」）同比增長0.7%，核心CPI同比增長0.7%，生產者物價指數（「PPI」）同比下跌2.5%，仍然處於較低水準。第二季度由於基數偏高，CPI和PPI可能會進一步下滑，但下半年有望企穩回升。

## 管理層討論和分析

貨幣政策維持穩健，保持流動性合理充裕，發揮總量和結構雙重功能。2023年將保持廣義貨幣供應量和社會融資規模增速，同名義經濟增速基本匹配，支援實體經濟發展。市場預計，社融和M2增速仍然將明顯高於名義GDP增速，結構性貨幣政策工具力度進一步加大。

中國面臨的內部和外部環境仍舊複雜多變，國內經濟復甦率進一步放緩，國內有效需求不足，生產、投資和消費復甦內生動力不強，恢復和擴大需求是當前經濟持續回升向好的關鍵所在。總體來看，儘管供給端和需求端壓力依然存在，但穩經濟政策持續發力，為經濟運行良好提供保障，或將助力國內生產需求和消費需求企穩回升。市場預計2023年GDP增長約為4%。鑒於第一季度的部分強勁勢頭，預計今年剩餘時間的增長將較為平緩。

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發展方向，並努力探索如何優化商業模式及為集團創造新價值。本集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時，積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇，當中包括投資於眾安在線財產保險股份有限公司（「眾安在線」，股份代號：6060），並與其合資成立眾安科技（國際）集團有限公司（「眾安國際」）。

截至2023年6月30日止六個月內，本集團之營業額為1.831億港元，較去年同期減少1.2%。毛利為1.099億港元，較去年同期增加2.1%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損為2.596億港元，而去年同期本公司擁有人應佔虧損為8,950萬港元（經重列）；每股基本虧損為4.07港仙，同比去年同期每股基本盈利為1.40港仙（經重列）。

## 管理層討論和分析

### 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。

於2023年6月30日，本集團共有6名借款人(2022年12月31日：7名)，未償還貸款本金總額及應收利息合共5.153億港元(2022年12月31日：5.119億港元)，其中包括向1名借款人(2022年12月31日：1名)提供委託貸款1.898億港元(2022年12月31日：1.919億港元)及向5名借款人(2022年12月31日：6名)提供其他貸款3.255億港元(2022年12月31日：3.20億港元)。於2023年6月30日，應收本集團最大借款人款項2.758億港元(2022年12月31日：2.876億港元)及應收本集團五大借款人款項合共約5.101億港元(2022年12月31日：5.038億港元)。

於2023年6月30日，本集團按剩餘合約到期日的未償還應收貸款之賬齡分析載列如下：

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	百萬港元 (未經審核)	佔總數%	百萬港元 (經審核)	佔總數%
一年內	462.6	89.8%	458.6	89.6%
第二年	52.7	10.2%	53.3	10.4%
總計	<u>515.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>511.9</u>	<u>100.0%</u>

截至2023年6月30日止六個月，融資服務業務之利息收入為1,280萬港元(截至2022年6月30日止六個月：1,170萬港元)，主要包括委託貸款的利息收入510萬港元(截至2022年6月30日止六個月：370萬港元)，其他貸款的利息收入770萬港元(截至2022年6月30日止六個月：800萬港元)及融資租賃應收款項的利息收入零(截至2022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。於2023年及2022年，本集團並無提供任何基於應收款項的貸款服務。



## 管理層討論和分析

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。截至2023年6月30日止六個月，委託貸款為無擔保，固定年利率為5%（截至2022年6月30日止六個月：5%），期限為1至2年（截至2022年6月30日止六個月：1年）。

本集團擁有提供予獨立第三方的應收貸款。截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月，本金為人民幣2.2億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。

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。截至2022年6月30日止六個月，融資租賃服務的固定年利率介乎5.5%至10.0%，租賃期限介乎6個月至5年。於2023年本集團並無提供任何融資租賃服務。

於2023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（2022年12月31日：4.0%至7.0%）以及將於2023年至2024年期間到期（2022年12月31日：2023年至2024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。

### 信貸風險及減值評估

為降低信貸風險，本集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。該內部信貸評級系統包括進行背景調查及考慮歷史信譽資料、行業認可等各項因素。應收貸款、融資租賃應收款項、委託貸款及基於應收款項的貸款服務的信貸風險乃單獨進行評估。抵押品在若干程度上可作為降低信用風險的方法之一，然而，本集團提供的融資服務主要基於嚴格的信貸評估，更強調交易對手方於現金流、收入、淨資產及歷史信用記錄方面履行義務的能力。

## 管理層討論和分析

本集團已密切監察向該等交易對手方作出的應收款項的可收回情況，包括考慮可得定量及定性資料之合理性及支持性，確保自該等交易對手方收取足夠的抵押品，並採取有效措施確保及時收回尚未償還的結餘。有效方法包括定期走訪顧客、定期更新財務資料及獲得客戶之未來前景。

管理層整體負責本集團的信貸政策並監督本集團應收款項及貸款組合的信貸質素。此外，管理層於各報告日期單獨審閱應收貸款的可收回金額，確保就不可收回金額作出充足減值虧損。

截至2023年6月30日止六個月，應收貸款減值虧損撥備約990萬港元(截至2022年6月30日止六個月：210萬港元)，增加780萬港元。應收貸款減值虧損撥備增加主要原因為於2023年6月30日，由於宏觀經濟環境惡化而使用較高的預期違約率。本集團應用一般方法為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」)規定的應收貸款計提預期信貸虧損。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應收貸款。

於釐定信貸風險是否顯著增加時，已考慮下列主要標準：

- (a) 借款人的外部(如可獲取)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- (b) 公司借款人的外部市場信貸風險指標的顯著惡化；
- (c) 預期將導致借款人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- (d) 公司借款人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- (e) 同一公司借款人的其他金融工具的信貸風險顯著上升；
- (f) 借款人所處的監管、經濟或技術環境實際或預期發生顯著不利變化，而有關變化導致借款人償還債務能力大幅下降；

## 管理層討論和分析

- (g) 於報告日期應收貸款及利息之狀況，包括於報告日期的任何違約事件，如拖欠或逾期；及
- (h) 借款人是否將有可能破產或進行其他財務重組。

倘借款人拖欠貸款本金、破產或進行其他財務重組或嚴重拖欠貸款本金或利息付款，則其將被視為發生信貸減值。

本集團定期監察用於確認信貸風險有否大幅增加的標準之成效，並修訂該等標準(倘合適)以確保該等標準能夠於金額逾期前確認信貸風險大幅增加。

於截至2023年6月30日止六個月期間，本集團確認應收貸款之減值虧損淨額約990萬港元(截至2022年6月30日止六個月：210萬港元)。減值虧損淨額包括分別對歸類為委託貸款的應收貸款作出的減值虧損撥回約400萬港元(截至2022年6月30日止六個月：160萬港元)及對歸類為其他貸款的應收貸款作出的減值虧損約1,390萬港元(截至2022年6月30日止六個月：減值虧損撥回370萬港元)。

安安投資管理有限公司(「安安投資」)為本公司之全資附屬公司，是一家位於香港的財富管理及資產管理公司，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。安安投資通過不同渠道(移動應用程式和/或後端集成)為其零售和機構客戶提供全數位化的投資基金交易和全權投資組合管理服務。2023年，安安投資開始申請牌照條件豁免，為在香港拓展股票經紀服務做準備。通過專注於增長的積極業務戰略，安安投資旨在成為行業的領導者。

截至2023年6月30日止六個月，安安投資已產生收入約30萬港元(截至2022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。

## 管理層討論和分析

### 合資公司－眾安國際

#### *ZA Tech Global Limited (「ZA Tech」)*

眾安國際旗下的科技子公司ZA Tech成立於2018年，聚焦向海外保險公司和保險中介平台輸出新型保險核心系統和數字化保險技術經驗，致力於為全球保險+科技(「保險科技」)數字化提供新標準。目前，ZA Tech的業務足跡已遍佈日本、香港、東南亞及歐洲等區域市場。

ZA Tech擁有獨特的雲原生、模塊化、無代碼／低代碼的數字解決方案，包括保險核心系統、分銷系統、客戶數據平台和AI解決方案，為各類保險業務模式、所有保險產品線(壽險、健康、財產與意外險等)以及端到端的保險業務價值鏈各環節提供數字基礎設施支持。ZA Tech服務的客戶可分為保險公司和互聯網平台兩大類別。對於保險公司客戶，ZA Tech搭建的下一代分佈式保險核心系統Graphene能協助保險公司在當地連接各類生態合作夥伴，推出適應當地環境的碎片化、場景化的保險保障產品；今年，ZA Tech也針對Graphene產品基線進行了全方位升級，未來可支持傳統保險業務的產品配置及上線、出單核保及理賠的全流程，預計可為保險公司客戶節省30-50%的保險核心系統IT支出，打開全球傳統保險核心替換的巨大市場機會。針對處於數字化轉型初期的保險公司，ZA Tech則提供輕量級SaaS保險核心系統Nano，協助客戶搭建低成本、快速上線數字化保險產品的核心系統，助力其在數字化轉型過程中小步試錯、快速迭代。對於互聯網平台客戶，ZA Tech提供低代碼保險分銷解決方案Fusion，協助互聯網平台為其C端用戶提供更多增值服務，提高流量變現效率。

ZA Tech提供的開箱即用、持續升級的SaaS解決方案，為保險公司數字化轉型助力加碼，與傳統的定制化開發方式相比，最大限度地減少了技術債務和版本雜亂的問題。一方面，ZA Tech通過為保險公司和保險中介提供嵌入式保險科技解決方案和相關領域的專業知識，實現業務初期的強勁增長；另一方面，ZA Tech也與領先的互聯網平台，如Grab、Carro、OVO、Klook等建立長期戰略合作關係，加速了業務發展的正向循環。通過互聯網平台的豐富數據和強大的客戶網絡，ZA Tech向更多與該等平台合作的保險公司銷售保險核心系統產品，實現業務增長的飛輪效應。

## 管理層討論和分析

2023年3月，ZA Tech與東南亞最大消費金融平台Home Credit達成區域性合作，將在印度尼西亞和越南兩個市場為其提供嵌入式保險產品(如手機延保、碎屏險等)的保險分銷解決方案Fusion；同時，憑藉在嵌入式保險沉澱多年的行業經驗和領先的科技實力，實現了對與Home Credit合作的保險公司的交叉銷售，為東南亞領先的財險公司Income提供輕量級SaaS保險核心系統Nano，進一步擴大了東南亞業務的可能性。

2023年5月，ZA Tech完成首個Graphene理賠模塊的替換，支持保誠保險泰國的小額理賠模塊正式上線。此次Graphene理賠模塊的上線，將提升保誠保險小額理賠的服務能力，提高其客戶線上小額理賠的滿意度；同時，也標誌著功能模塊單賣形式取得了階段性成功，為ZA Tech開闢了更大的疊加銷售空間。

2023年7月，其核心系統產品Graphene成功切入傳統核心業務系統賽道，輸出給中東歐領先保險公司，協助客戶實現傳統車險端到端功能的全覆蓋，無縫支持歐洲市場五個國家，且可快速複製上線。今後，Graphene將支持該客戶於歐洲五國的車險出單、批改、理賠及財務等全流程功能，並支持針對To C/To A不同業務場景的靈活出單和續保流程，以及小額快賠案件和標準定損案件的理賠流程，同時也將支持團體客戶一單一議及批量收款。此傳統保險核心系統替代項目是ZA Tech發展的一大里程碑，未來ZA Tech將持續迭代更新其基於雲端的傳統保險核心基線，探索全球保險核心替換的龐大市場機會。

ZA Tech通過數字化技術革新，不斷提升傳統保司客戶的運營能力。基於雲計算的核心平台，加強系統運行效率；通過自主的圖像識別技術，降低人為操作錯誤率；通過智能化的任務分配引擎，提升任務處理效率；通過無縫銜接的決策和工作流引擎，實現智能理賠處理。

2023年上半年，ZA Tech收入為人民幣1.18億元，管理層預期實施交付及合同收入確認將多集中於今年下半年。

## 管理層討論和分析

### 香港虛擬銀行及虛擬保險

眾安銀行有限公司(「ZA Bank」)於2019年3月27日成為香港首批獲批虛擬銀行牌照的銀行，並於2020年3月24日成為香港首家正式開業的虛擬銀行，致力於在香港市場向零售和中小微企業客戶提供便捷、普惠、創新的一站式金融服務體驗。2021年1月，ZA Bank成為香港首家獲得保險代理機構牌照的虛擬銀行，並進而於2022年1月成為香港首家獲得證監會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的虛擬銀行。

在零售銀行側，ZA Bank在傳統的銀行產品和服務的基礎上，通過不斷開發迭代創新的遊戲化體驗，提升用戶活躍度。截至2023年6月30日，ZA Bank的零售客戶數接近70萬，在香港18歲或以上整體人口的滲透率達10%，客戶月均卡消費次數近15次，接近VISA卡香港市場平均水平的2倍。此外，ZA Bank也積極開發投資理財、保險和外匯等產品及功能，並不斷完善服務內容。ZA Bank於2022年8月正式上線了基金投資業務，為用戶提供百多款基金產品，截至2023年6月30日，零售用戶的資產管理規模達5.37億港元。

在企業銀行側，為進一步推進香港普惠金融的理念，助力香港銀行業金融科技轉型，ZA Bank在2023年4月1日正式推出特快在線企業賬戶開戶(e-onboarding)服務，為本地中小微企業客戶提供極速開戶體驗，協助客戶搶佔市場先機。通過ZA Bank的極速開戶功能，客戶最快6分鐘可完成開戶申請，最快2小時內可完成開戶。

目前，ZA Bank已成為目前香港市場功能最豐富的虛擬銀行之一，通過手機端全數字化的運營模式打造一站式綜合金融服務平台，為用戶提供存款、貸款、轉帳、消費、外匯、保險、投資及企業銀行等24小時數字銀行服務。

## 管理層討論和分析

2022年10月，香港特區政府發表《有關虛擬資產在港發展的政策宣言》，銳意把香港打造成全球虛擬資產管理中心和Web3樞紐。ZA Bank看準Web3發展浪潮的新機遇，積極佈局Web3領域相關業務，並於4月發表「Banking for Web3」願景，決心以科技促進傳統銀行服務與Web3世界的融合，積極支持香港特區政府的發展藍圖，參與打造充滿活力的虛擬資產行業和生態系統。目前ZA Bank已經為Web3企業提供基本商業銀行服務，同時為HashKey Exchange等本地持牌虛擬資產交易所擔任結算銀行(settlement bank)，提供便捷的法幣提存服務。ZA Bank亦計劃適時推出美股交易服務，以進一步滿足用戶多元的投資理財需要。

截至2023年6月30日，ZA Bank擁有存款餘額約107.12億港元，貸款總餘額約49.16億港元，存貸比為45.9%；同時，受益於加息周期以及貸款產品的不斷豐富，ZA Bank淨息差進一步提升至1.87%。於報告期內，隨著新產品陸續上線，ZA Bank變現能力大幅提升，錄得淨收入約1.52億港元，其中非息收入佔比約25.8%；同時，ZA Bank聚焦業務質量、提升經營效率，淨虧損率由2022年同期的191.6%收窄約60個百分點至131.8%。

虛擬保險業務方面，眾安人壽有限公司(「ZA Life」)踐行保險普惠，通過互聯網平台24小時為用戶提供「人人都買得起」的保險產品服務，包括人壽保、自願醫保、癌症保、意外保以及心中保。2022年，ZA Life與ZA Bank深化銀保合作，繼續透過ZA Bank APP推出「ZA儲蓄保」系列，為用戶的健康和財富提供基本保障。於報告期內，ZA Life實現總保費2.05億港元。

## 管理層討論和分析

### 房地產租賃

截至2023年6月30日止六個月內，租金收入總額為7,920萬港元，較去年同期減少4.1%。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。於2022年給予租戶減租優惠，旨在幫助租戶渡過難關。自2023年年初以來的後疫情時期，經濟尚未如期恢復，房地產行業仍處於艱難時期。我們已降低單位租金以維持現有租戶及吸引新租戶。此次降低租金及「百仕達大廈」辦公樓部分較低的佔用率乃總收入減少的主要原因，儘管我們已於2022年同期抵銷了若干租金優惠。

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2023年6月30日止六個月，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約32%，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。於後疫情時期，入住率逐步上升，但仍處於較低水平。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。



## 管理層討論和分析

### 發展中物業

於2023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年第四季度完成收尾工程後，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。

### 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2023年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為9,110萬港元，較去年同期增加0.1%。

## 管理層討論和分析

### 主要聯營公司 – ROCKFELLER 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 780 萬港元 (截至 2022 年 6 月 30 日止六個月收益淨額：400 萬港元) (本期間公平值虧損 7,760 萬港元 (截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：1,920 萬港元) 及撥回相應分佔虧損 6,980 萬港元 (截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：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 7,760 萬港元 (截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：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 2023 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 6,980 萬港元 (截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：分佔虧損 2,320 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 2023 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 2023 年 6 月 30 日止六個月期間，公平值虧損為 7,760 萬港元 (截至 2022 年 6 月 30 日止六個月：1,920 萬港元)。

## 管理層討論和分析

### 重要投資

於2023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18.507億港元(2022年12月31日：18.832億港元)，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17.253億港元(2022年12月31日：17.415億港元)列賬。於2023年6月30日，本集團之重大投資如下：

	於2023年 6月30日 之持股數目*	於2023年 6月30日 之持股百分比 %	截至2023年	截至2023年	截至2023年 6月30日 止六個月之 已收股息 千港元 (未經審核)	佔本集團於	於2023年 6月30日 之投資成本 千港元	於2023年 6月30日 之市值 千港元 (未經審核)
			截至2023年 6月30日 止六個月於 其他全面收益 確認之未 變現公平值 收益 千港元 (未經審核)	截至2023年 6月30日 止六個月於 其他全面收益 確認之已 變現公平值 收益/(虧損) 千港元 (未經審核)		2023年 6月30日 之總資產之 概約百分比 %		
香港上市股份								
- 眾安在綫(股份代號：6060)	81,000,000	5.51	40,008	-	-	16.3	92,000	1,725,300

\* 本集團持有81,000,000股眾安在綫的公開交易H股，並受禁售機制規限。62,057,778股眾安在綫H股的鎖定將於2024年12月到期。

眾安在綫為於中國註冊成立的互聯網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。

本集團重大投資於年內之表現及前景詳列如下：

截至2023年6月30日止六個月，眾安在綫總保費收入約人民幣144.63億元，較2022年同期增長約37.5%；歸屬於母公司股東淨溢利約人民幣2.21億元，而2022年同期歸屬於母公司股東虧損人民幣6.36億元。

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。

## 管理層討論和分析

眾安在綫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；眾安在綫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，眾安在綫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。

## 展望

2023年中國經濟增長復甦似乎與過去的週期大不相同。而過去引領週期的房地產市場，2023年仍處在去槓桿模式中。相反，本次復甦是由退出新冠清零防疫政策以及封控限制措施放開後服務業的正常化所帶動。我們已看到了一些初步的復甦。例如，五一勞動節期間，高鐵車票瞬間售罄。但是，也有跡象顯示，有許多工作尚待開展。服務業就業率遠低於疫前水平，涉及批發／零售、餐飲、酒店、建築、商業服務以及租賃、配送新經濟部門。由於航線、許可證以及續簽護照和繁瑣漫長的簽證手續等方面的瓶頸，國際旅遊約為疫前水平的三分之一。相比之下，房地產、出口以及基礎設施等行業則面臨較多不利因素。房地產行業仍在去槓桿。儘管部分市場(如二手房、部分一、二線城市)的交易量出現了初步企穩跡象，但還遠未實現全面復甦。出口行業面臨更大的週期性風險，如果對美國經濟衰退和全球經濟放緩的預期成為現實，出口行業有可能進一步放緩。最後但同樣重要的是，基礎設施投資表現相對良好，但地面施工活動明顯滯後。鑒於政府收緊財政紀律，實施大規模財政刺激的可能性很小。權衡消費復甦與不利因素之後，我們預計2023年GDP增長約為4%。鑒於第一季度的部分強勁勢頭，我們預計今年剩餘時間的增長將較為平緩。

## 管理層討論和分析

雖然經濟出現週期性復甦和不利因素，但中國政府仍非常注重確保經濟繼續沿著實現脫碳目標前進。對地方政府開展能耗指標考核監測過去幾年，圍繞排放、污染控制、能源效率的整體監管結構正逐漸收緊。因此，未來幾年，政府對高污染和能源密集型工業活動的限制和控制(如金屬和採礦業)，很可能變得更加嚴厲。整體來看，這些供給側的變化給成本帶來了上行壓力，由於房地產行業低迷以及監管機構頻繁進行價格干預，這對價格的總體影響非常有限。整體綠色轉型可能需要在電氣化和相關基礎設施方面進行大量進一步的投資，但由於該過程將持續多年，週期性影響可能會佔主導地位，至少目前如此。

通脹方面，經濟運行仍低於潛在產出，通脹壓力不大。去年底今年初市場一度擔心國內通脹壓力，但是截至3月份，CPI同比增長0.7%，核心CPI同比增長0.7%，PPI同比下跌2.5%，仍然處於較低水平。4月2日，OPEC+產油國周日宣佈自願減產石油約115萬桶／日，帶動油價短期回升。但今年全球經濟增速面臨下行壓力，並且全球供應鏈壓力明顯緩解，全球通脹開始從高位回落。國內經濟年初以來企穩回升，但是第一季度工業產能利用率進一步下滑，反映國內經濟仍然運行在潛在產出水平之下，通脹壓力仍然不大。第二季度由於基數偏高，CPI和PPI可能會進一步下滑，但下半年有望企穩回升。

財政政策維持積極，一般預算赤字率小幅上調，但政府總體融資佔GDP比例低於去年。2023年擬一般公共預算赤字率3%，地方政府專項債券人民幣3.8萬億元，基本符合預期。一般預公共算赤字率較去年2.8%小幅上調，新增地方政府專項債券高於去年預算安排的人民幣3.65萬億元，但是低於去年追加人民幣5,000億元結存限額後的總規模。總體政府債務融資規模人民幣7.68萬億元，規模擴大但較2022年政府融資佔實際GDP比例下降約0.2個百分點。

貨幣政策維持穩健，保持流動性合理充裕，發揮總量和結構雙重功能。2023年將保持廣義貨幣供應量和社會融資規模增速同名義經濟增速基本匹配，支持實體經濟發展。我們預計，社融和M2增速仍然明顯高於名義GDP增速，結構性貨幣政策工具力度進一步加大。

## 管理層討論和分析

預計，下半年總量政策將會進入「走一步看一步」的相機抉擇模式，還會邊際放鬆。年初以來中國經濟修復式增長，從去年的底部爬坑的過程中，年初受環比因素加持明顯，環比同比增長變化較大，第一季度環比修復最快，第二季度在去年低基數作用下同比會有所表現；而隨著中國經濟修復式增長進入尾聲，環比增長最快時期或已過，下半年經濟環比增速回落。預計政策還會邊際放鬆，或有一次降息，也可能發行中央中長期建設國債。

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

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

## 財務回顧

截至2023年6月30日止六個月，本集團總營業額為1.831億港元(2022年：1.853億港元)，較去年同期小幅下跌1.2%。自2023年初進入後疫情時期，經濟復甦不如預期，房地產行業仍處於困難時期。為完成現有租戶續租並吸引新租戶，我們已降低單位租金。即使我們於2022年同期未採取一定的減租優惠，總收入仍會減少，而主要原因即為是次降租及「百仕達大廈」辦公樓的低出租率。

## 管理層討論和分析

其他收入減少至約**4,980**萬港元(2022年：5,950萬港元)。減少乃主要由於銀行存款金額減少導致銀行利息收入減少。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益淨額約**30**萬港元(2022年：其他虧損淨額**1,160**萬港元)。期內其他收益淨額主要由於出售物業、廠房及設備收益所致。

截至2023年6月30日止六個月的經營成本總額(包括銷售成本、銷售及行政費用)約為**1.32**億港元(2022年：1.544億港元)，下降約**14.5%**。該下降乃由於本期間本集團對整體經營開支實施成本控制措施所致。

本集團錄得金融資產減值虧損約**990**萬港元(2022年：210萬港元)，原因為於2023年6月30日，由於宏觀經濟環境惡化而使用較高的預期違約率。

本集團錄得投資物業公允值重大虧損約**2.569**億港元(2022年：無)，主要由於商業地產投資組合及位於中國用作出租之停車場資本折舊所致。

本集團確認融資成本約為**3,290**萬港元(2022年：1,720萬港元)。該增加主要由於期內平均銀行借款增加及利率上升所致。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損**2.596**億港元，而去年同期本公司擁有人應佔盈利**8,950**萬港元(經重列)。此乃主要由於上述各種因素以及以下因素的淨影響：

- (i) 投資物業公允值重大虧損約**2.569**億港元(2022年：無)；
- (ii) 按公允值列賬及計入損益之其他金融資產的公允值虧損淨額減少約**1,410**萬港元(2022年：2,500萬港元)；
- (iii) 分佔聯營公司虧損由**7,350**萬港元大幅減少至**2,760**萬港元；及
- (iv) 截至2023年6月30日止六個月，並無錄得攤薄一間聯營公司權益的收益(2022年：1.836億港元)。

## 管理層討論和分析

於2023年6月30日，本集團的借款總額11.379億港元(2022年12月31日：11.536億港元)。本集團的借款以港元計值，並按浮動利率計息。該等借款已於下列期間內到期償還。

	2023年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2022年 12月31日 百萬港元 (經審核)
一年內或按要求	260.2	102.9
一年後但於兩年內	877.7	1,050.7
總計	<u>1,137.9</u>	<u>1,153.6</u>

本集團管理層將繼續評估及密切監控本集團的借款組合及利率風險，且可能考慮在必要時採取適當措施對沖重大利率風險。

### 資產抵押

於2023年6月30日，已向銀行抵押已抵押銀行存款11.281億港元(2022年12月31日：11.647億港元)及投資物業4.338億港元(2022年12月31日：5.162億港元)作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

### 流動資金及財務資源

本集團於2023年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為15.2%，2022年12月31日則為14.3%(經重列)。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2023年6月30日，本集團持有的現金及銀行結餘(包括銀行存款、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)達25.816億港元(2022年12月31日：27.046億港元)，大部分均以人民幣、港元及美元計值。於2023年6月30日，本集團3.764億港元(2022年12月31日：3.764億港元)的未提取借款融資將於一年內到期。

本集團通過內部資源、銀行借款，未來亦可通過潛在的未提取借款融資為其運營及資本承擔提供資金。

我們持續保持穩健的財務狀況，並遵守一套融資及財務政策來管理我們的資本資源及降低潛在風險。



## 管理層討論和分析

### 外匯風險

本集團大部分附屬公司於中國經營，與經營有關的大部分交易均以人民幣計值及結算。於編製本集團綜合賬目時，人民幣匯率的波動將影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，本集團資產淨值將錄得增加／減少。截至2023年6月30日止六個月，就本集團因貨幣匯率波動而承受的潛在外匯風險而言，本集團並未作出任何安排或使用任何金融工具對沖潛在外匯風險。然而，管理層將繼續監控外匯風險，並在必要時採取對沖措施。

### 資本承擔

於2023年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為3,140萬港元(2022年12月31日：3,680萬港元)。

### 或然負債

於2023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300萬港元(2022年12月31日：710萬港元)。

### 根據上市規則第13.22條的披露

於2023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2023年6月30日的備考合併財務狀況表如下：

	千港元
非流動資產	5,861,257
流動資產	1,810,673
流動負債	(952,930)
非流動負債	(9,402,242)
淨負債	<u>(2,683,242)</u>

於2023年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債1,292,927,000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2023年6月30日的主要會計政策。

## 管理層討論和分析

### 於報告日期後發生的事件

誠如本公司日期分別為2023年5月31日及2023年6月30日的公告及通函所披露，本集團與眾安國際及眾安國際其他股東訂立購股協議，據此，本集團有條件同意認購最多96,508,924股眾安國際新普通股，總認購價最多約為63,696,000美元(相當於約493,644,000港元)，將分兩批次落實(「百仕達額外認購事項」)。百仕達額外認購事項已獲本公司股東於2023年7月25日召開之股東特別大會上批准。於2023年8月14日首次交割時，本集團已認購67,556,247股眾安國際普通股，總認購價約為現金44,587,000美元(相當於約345,550,000港元)且本集團於眾安國際的股權由44.75%增加至46.04%。

於百仕達額外認購事項完成首次交割後，眾安國際經修訂及經重列股東協議生效，且眾安國際作為本集團合營企業入賬。後續交割後，本公司將進一步認購28,952,667股眾安國際普通股，本集團於眾安國際的股權將由46.04%增至46.58%。直至本中期報告日期，後續交割尚未完成。

### 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2023年6月30日止六個月之中期股息(2022年：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團僱用約631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2023年6月30日止六個月內，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。

## 管理層討論和分析

### 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 2023 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、陳慧女士及田勁先生。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本中期報告，包括截至 2023 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 2023 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。

## 管理層討論和分析

### 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，2023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2023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		於2023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		權益	權益總額	
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2023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2023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2023年 1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2023年 6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於2023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

歐亞平先生已於2023年7月24日辭任眾安在綫財產保險股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：6060)的主席及繼續擔任非執行董事。

除上文所披露者外，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其他變動。

### 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年並已於2022年5月16日終止。其後不應根據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應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應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2023年				於2023年	
	1月1日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	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(附註3)	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>2,312,000</u>	<u>89,012,000</u>
<i>類別2：僱員</i>						
	2015B購股權	<u>40,460,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,624,000</u>	<u>35,836,000</u>
僱員總數		<u>40,460,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,624,000</u>	<u>35,836,000</u>
所有類別		<u>131,784,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,936,000</u>	<u>124,848,000</u>

附註：

1. 購股權之歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始為止。
2. 除上表所披露者外，期內概無購股權根據2012年購股權計劃授出、行使或註銷。
3. 項兵博士於2023年5月31日退任。

### (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。

於2023年1月1日及2023年6月30日根據2022年購股權計劃之計劃授權可供授予的購股權數目為637,400,309股(相當於本公司於上述日期已發行股份的10%)。



## 其他資料

### 主要股東及其他人士

於2023年6月30日，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，除上文所披露的董事權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股份中擁有的相關權益及淡倉：

#### 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2023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2023年6月30日，本公司概無接獲任何通知有已記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的本公司股份或相關股份的任何其他權益或淡倉。



致百仕達控股有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第34至78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2023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和中期簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料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佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第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佈的香港審閱準則第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](http://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，2023年8月29日

## 中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核) (經重列) (附註3(b))
收益			
利息收入		12,832	11,723
租金收入		79,179	82,568
客戶合約的收益		91,068	91,018
收益總額	6	183,079	185,309
服務成本	10	(73,207)	(77,714)
毛利		109,872	107,595
其他收入	7	49,838	59,506
銷售費用	10	(1,120)	(1,533)
行政費用	10	(57,702)	(75,121)
其他收益／(虧損)淨額	7	252	(11,633)
投資物業的公平值變動	14	(256,905)	—
金融資產減值虧損淨額		(9,881)	(2,112)
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		(14,121)	(25,018)
按公平值列賬及計入損益之應收一間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		(77,648)	(19,187)
攤薄一間聯營公司權益的收益	15	—	183,629
分佔聯營公司業績		(27,646)	(73,513)
融資成本	8	(32,869)	(17,244)
除所得稅前(虧損)／溢利		(317,930)	125,369
所得稅抵免／(支出)	9	38,530	(23,756)
期內(虧損)／溢利		(279,400)	101,613
以下應佔：			
本公司擁有人		(259,588)	89,454
非控制權益		(19,812)	12,159
		(279,400)	101,613
		港仙	港仙 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利			
— 基本	12	(4.07)	1.40
— 攤薄	12	(4.07)	1.40

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2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	<b>(279,400)</b>	101,613
<b>其他全面開支</b>		
其後將重新分類至損益的項目：		
分佔聯營公司功能貨幣換算至呈列貨幣產生的 匯兌差額	<b>(1,734)</b>	—
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	<b>(217,548)</b>	(487,545)
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)	<b>15,482</b>	(42,788)
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變動(扣除稅項)	<b>38,531</b>	(103,293)
期內其他全面開支(扣除稅項)	<b>(165,269)</b>	(633,626)
期內全面開支總額	<b>(444,669)</b>	(532,013)
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(387,458)</b>	(403,304)
非控制權益	<b>(57,211)</b>	(128,709)
	<b>(444,669)</b>	(532,013)

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2023年6月30日

		於	
	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經重列) (附註3(b))
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	210,030	227,443
投資物業	14	2,245,349	2,574,020
於聯營公司的權益	15	1,660,477	1,816,879
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具	20	1,850,699	1,883,175
按公平值列賬及計入損益之聯營公司欠款	17	—	—
按公平值列賬及計入損益之應收一間 聯營公司貸款	17	—	—
應收貸款	16	52,700	53,258
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	21	327,669	340,051
已抵押銀行存款		1,128,091	1,164,726
銀行存款		825,457	693,729
其他應收款	19	238,211	231,618
遞延稅項資產	23	10,058	7,925
		<b>8,548,741</b>	<b>8,992,824</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	18	852,387	873,634
應收貨款及其他應付款、按金及預付款	19	48,316	44,975
應收貸款	16	462,635	458,629
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	21	13,218	8,573
現金及現金等價物		628,008	846,107
		<b>2,004,564</b>	<b>2,231,918</b>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		於	
	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經重列) (附註3(b))
流動負債			
應付貨款、已收按金及應計費用	22	419,444	428,281
合約負債		8,410	9,966
應繳所得稅		735,152	758,890
借款	25	1,137,850	1,153,600
租賃負債		1,794	1,844
		<u>2,302,650</u>	<u>2,352,581</u>
淨流動負債		<u>(298,086)</u>	<u>(120,663)</u>
總資產減流動負債		<u>8,250,655</u>	<u>8,872,161</u>
非流動負債			
租賃負債		6,414	7,274
遞延稅項負債	23	745,075	824,359
		<u>751,489</u>	<u>831,633</u>
資產淨值		<u>7,499,166</u>	<u>8,040,528</u>
資本及儲備			
股本	24	637,400	637,400
儲備		5,562,890	6,047,041
本公司擁有人應佔權益		6,200,290	6,684,441
非控制權益		1,298,876	1,356,087
權益總額		<u>7,499,166</u>	<u>8,040,528</u>

上述中期簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第34至78頁的中期簡明綜合財務資料經本公司董事會於2023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2023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	一般及 其他儲備 (附註)	實繳盈餘	投資重估 儲備	保留盈利	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年1月1日(如先前所述)	637,400	2,334,899	204,602	79,300	185,604	367,782	793,727	2,060,987	6,664,301	1,356,087	8,020,388
重述(附註3(b))	-	-	-	-	-	-	-	20,140	20,140	-	20,140
於2023年1月1日(經重列)	637,400	2,334,899	204,602	79,300	185,604	367,782	793,727	2,081,127	6,684,441	1,356,087	8,040,528
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(259,588)	(259,588)	(19,812)	(279,400)
期內其他全面開支	-	-	(175,742)	-	-	-	47,872	-	(127,870)	(37,399)	(165,269)
期內全面(開支)/收入總額	-	-	(175,742)	-	-	-	47,872	(259,588)	(387,458)	(57,211)	(444,669)
<i>與擁有人(以其作為擁有人之身份)</i>											
<i>進行的交易</i>											
轉發	-	-	-	-	529	-	-	(529)	-	-	-
分佔聯營公司儲備	-	-	-	-	(96,693)	-	-	-	(96,693)	-	(96,693)
於2023年6月30日(未經審核)	<u>637,400</u>	<u>2,334,899</u>	<u>28,860</u>	<u>79,300</u>	<u>89,440</u>	<u>367,782</u>	<u>841,599</u>	<u>1,821,010</u>	<u>6,200,280</u>	<u>1,298,876</u>	<u>7,499,166</u>



## 中期簡明綜合權益變動表

截至2023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	一般及 其他儲備 (附註)	實繳盈餘	投資重估 儲備	保留盈利	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2022年1月1日(如先前所述)	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
重述(附註3(b))	-	-	-	-	-	-	-	19,165	19,165	-	19,165
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	2,223,680	7,813,561	1,543,887	9,357,448
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	89,454	89,454	12,159	101,613
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)	89,454	(403,304)	(128,709)	(532,013)
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易											
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>2,312,965</u>	<u>7,410,257</u>	<u>1,415,178</u>	<u>8,825,435</u>

附註：一般及其他儲備主要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2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動所得的現金流量</b>		
經營所得／(所用)的現金	10,978	(81,394)
已付所得稅	(19,013)	(58,924)
融資服務業務已收利息	8,292	11,127
經營活動所得／(所用)的現金淨額	<u>257</u>	<u>(129,191)</u>
<b>投資活動所得的現金流量</b>		
已收利息收入	16,793	73,485
已收股息	6,874	5,062
存置結構性存款	—	(67,990)
提取結構性存款	—	302,233
存置銀行存款	(155,230)	(678,099)
提取銀行存款	—	5,760
存置已抵押銀行存款	—	(95,066)
購入物業、廠房及設備	(2,260)	(2,689)
出售物業、廠房及設備所得款項	421	7
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之 非上市基金工具	(1,734)	—
購入按公平值列賬及計入損益之非上市基金工具	(13,498)	—
購入按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具	—	(841)
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
贖回可贖回優先股所得款項	—	305,623
授予聯營公司墊款	(7,842)	(6,950)
聯營公司還款	—	10,290
投資活動所用的現金淨額	<u>(156,476)</u>	<u>(149,171)</u>

## 中期簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>融資活動所得的現金流量</b>		
借款所得款項	—	100,000
償還借款	(15,750)	—
租賃負債的本金部分	(909)	(2,558)
租賃負債的利息部分	(235)	(163)
已付利息	(24,955)	(11,691)
	<u>(41,849)</u>	<u>85,588</u>
融資活動(所用)／所得的現金淨額	<b>(41,849)</b>	<b>85,588</b>
現金及現金等價物減少淨額	(198,068)	(192,774)
期初的現金及現金等價物	846,107	1,539,354
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(20,031)	(55,762)
	<u>(198,068)</u>	<u>(192,774)</u>
期終的現金及現金等價物	<b>628,008</b>	<b>1,290,818</b>

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

## 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為呈列貨幣單位。本中期簡明綜合財務資料已由董事會於2023年8月29日批准刊發。

截至2023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2023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」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

本中期簡明綜合財務資料未涵蓋年度財務報告通常應包含的所有附註。因此，此應與截至2022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。

於2023年6月30日，本集團流動負債超出其流動資產298,086,000港元。誠如附註25所詳述，於2023年6月30日，賬面值為1,137,850,000港元的銀行借款須受按要償還條款所規限及被分類為流動負債。於編製中期簡明綜合財務資料時，董事已考慮一切在合理情況下預期可獲得的資料，並相信銀行不太可能行使其酌情權要求立即償還該等借款，因此，貸款本金260,220,000港元及877,630,000港元將分別於一年內及報告期末後一年以上但不超過兩年期間按貸款協議所載計劃還款日期償還。倘借款根據計劃還款日期分類，流動負債將減少877,630,000港元，而流動資產將超過流動負債579,544,000港元。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 2 編製基準(續)

此外，銀行存款1,128,091,000港元已抵押上述借款，由於抵押預期待於2024年及2025年貸款到期日解除，其於2023年6月30日被分類為非流動資產。

考慮到本集團擁有充足財務資源，包括於2023年6月30日本集團可用的未動用銀行融資總額376,400,000港元(附註25)，以為其運營提供資金及履行其將於報告期末起計未來至少十二個月內到期的財務責任。因此，中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。

### 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。中期所得稅按照預期全年盈利總額之適用稅率計提。

香港財務報告準則第17號

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)

香港會計準則第8號(修訂本)

香港會計準則第12號(修訂本)

保險合約

會計政策披露

會計估計的定義

與單一交易產生的資產及  
負債相關的遞延稅項

### 3 會計政策(續)

#### (b) 採納香港財務報告準則第17號「保險合約」(香港財務報告準則第17號)

本集團已自2023年1月1日起採納香港財務報告準則第17號「保險合約」，該準則取代香港財務報告準則第4號「保險合約」並須追溯採納。採納香港財務報告準則第17號之過渡日期為2022年1月1日。採納香港財務報告準則第17號導致保險合同確認、計量、列報及披露的相關會計政策發生變動。因此，本集團「於聯營公司的權益」的可比餘額及「分佔聯營公司業績」的相應金額已獲重列，其影響披露如下。本公司於採納香港財務報告準則第17號時應用了完整追溯調整法。於過渡時，本集團於聯營公司的權益及留存收益增加了19,165,000港元。

本集團於採納香港財務報告準則第17號時應用全面追溯法過渡方法。

香港財務報告準則第17號為確認及計量保險合同引入通用模型(「通用模型」)，該模型要求採用反映現金流量時間及與保險合同有關的任何不確定性的最新估計及假設計量保險合同。

本集團根據香港財務報告準則第17號的指引將保險合同入賬，包括以下方面：

- 保險合同的定義及分類；
- 合同的合同邊界；
- 釐定計量單位；及
- 所應用的確認及計量模型(即通用模型)。

根據通用模型，保險合同包括對未來現金流量的估計、非金融風險之風險調整及合同服務邊際(指實體因在未來提供保險合同服務而將確認的未實現利潤)。於估計未來現金流量時，本集團考慮當前對可能影響該等現金流量的未來事件的預期並設定最能反應本集團預期的相關假設。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 3 會計政策(續)

#### (b) 採納香港財務報告準則第17號「保險合約」(香港財務報告準則第17號)(續)

對本集團於2022年12月31日之綜合財務狀況表以及本集團截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合損益表的採納累計影響之概要呈列如下：

對於2022年12月31日之綜合財務狀況表的影響

	於2022年12月31日		
	先前呈列	採納香港 財務報告 準則第17號 之影響	經重列
	千港元	千港元	千港元
非流動資產			
於聯營公司的權益	1,796,739	20,140	1,816,879
權益			
儲備	<u>(6,026,901)</u>	<u>(20,140)</u>	<u>(6,047,041)</u>

對截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合損益表的影響

	截至2022年6月30日止六個月		
	先前呈列	採納香港 財務報告 準則第17號 之影響	經重列
	千港元	千港元	千港元
分佔聯營公司業績	(77,858)	4,345	(73,513)
除所得稅前溢利	121,024	4,345	125,369
期內溢利	<u>97,268</u>	<u>4,345</u>	<u>101,613</u>

## 3 會計政策(續)

### (c) 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、會計準則的修訂本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。該等準則預期不會對本集團當前或未來報告期間及可見未來的交易產生重大影響。

## 4 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

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2023年6月30日及2022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
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具的眾安在綫股本證券	1,725,300	1,741,500	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	47,279	62,730	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基金投資	69,470	70,106	第三級	金融機構依據的公平值計量基準(基於基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值))



## 中期簡明綜合財務資料附註

### 4 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)

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
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之非上市股本證券	7,565	7,719	第三級	金融機構依據的公平值計量基準(基於實體資產淨值(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	318,998	332,899	第三級	金融機構依據的公平值計量基準(基於基金資產淨值(即基金所包括投資組合的公平值))
分類為按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具之非上市基金投資	1,085	1,120	第二級	近期交易價
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產之於香港、中國及海外上市的股本證券	21,889	15,724	第一級	活躍市場的買入報價

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 4 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)

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
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)		
按公平值列賬及計入 損益之應收一間 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% (2022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 20.9% (2022年 12月31日：18.9%) 之利率貼現(附註i)

附註：

- (i) 本集團管理層已對2023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並無變動，本集團管理層認為敏感度分析結果的披露對於2023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。

### 4 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2023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(例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。倘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。非上市股本證券及非上市基金投資屬此情況。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 4 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2023年及2022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	按公平值 列賬及計入 損益之應收 一間聯營 公司貸款 千港元	按公平值 列賬及計入 損益之 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 非上市工具 千港元	按公平值 列賬及計入 損益之 結構性 銀行存款 千港元	合計 千港元
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)	<u>674,727</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>96,131</u>	<u>66,082</u>	<u>836,940</u>
於2023年1月1日 (經審核)	332,899	—	—	77,825	—	410,724
購買	13,498	—	—	1,734	—	15,232
授予聯營公司墊款	—	—	7,842	—	—	7,842
分佔聯營公司業績	—	69,806	—	—	—	69,806
匯兌調整	(6,746)	—	—	(676)	—	(7,422)
損益內之公平值變動	(20,653)	(69,806)	(7,842)	—	—	(98,301)
其他全面收益內之 公平值變動	—	—	—	(1,848)	—	(1,848)
於2023年6月30日 (未經審核)	<u>318,998</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77,035</u>	<u>—</u>	<u>396,033</u>

截至2023年6月30日止六個月期間，公平值層級間並無轉移。截至2022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於2023年6月30日的公平值相若。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 5 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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表所述者一致。

### 6 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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022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	58,315	63,383
—其他	32,753	27,635
根據香港財務報告準則第15號確認	91,068	91,018
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	79,179	82,568
—融資服務業務的利息收入	12,832	11,723
	<u>183,079</u>	<u>185,309</u>

於截至2023年6月30日及2022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

### 6 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2023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	58,315	—	—	—	58,315
其他	—	—	—	32,753	32,753
客戶合約的收益	58,315	—	—	32,753	91,068
租金收入	—	79,179	—	—	79,179
融資服務業務的 利息收入	—	—	12,832	—	12,832
總收益	<u>58,315</u>	<u>79,179</u>	<u>12,832</u>	<u>32,753</u>	<u>183,079</u>

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	<u>63,383</u>	<u>82,568</u>	<u>11,723</u>	<u>27,635</u>	<u>185,309</u>

### 6 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料

管理層根據由本集團主要經營決策者(「主要經營決策者」)，作為本公司執行董事審閱的內部報告而釐定營運分類。本集團組織於其內部報告中分為以下營運分類：

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

物業管理：提供物業管理服務

融資服務：提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務

其他：經營酒店及小學及項目管理服務的收入

主要經營決策者根據對分類業績的計量評估營運分類的表現。

分類業績指各分類的除所得稅前虧損(未經分配其他收入、未分攤公司費用、未分攤其他收益／(虧損)淨額、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虧損、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的公平值虧損及融資成本)。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 6 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2023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>79,179</u>	<u>58,315</u>	<u>12,832</u>	<u>150,326</u>	<u>32,753</u>	<u>183,079</u>
業績							
分類業績	<u>(958)</u>	<u>(186,480)</u>	<u>2,015</u>	<u>1,716</u>	<u>(183,707)</u>	<u>770</u>	<u>(182,937)</u>
其他收入							49,838
未分攤公司費用							(26,514)
未分攤其他收益及虧損							(6,033)
按公平值列賬及計入損 益之其他金融資產的 公平值虧損							(14,121)
按公平值列賬及計入損 益之應收聯營公司貨 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							(77,648)
分佔聯營公司業績							(27,646)
融資成本							<u>(32,869)</u>
除所得稅前虧損							<u>(317,930)</u>



## 中期簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分類資料(續)

#### (b) 分類資料(續)

截至2022年6月30日止六個月(經重列)(附註3(b))

	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>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)
未分攤其他收益及虧損							(11,631)
攤薄一間聯營公司權益 的收益							183,629
按公平值列賬及計入損 益之其他金融資產的 公平值虧損							(25,018)
按公平值列賬及計入損 益之應收聯營公司貨 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)
分佔聯營公司業績							(73,513)
融資成本							<u>(17,244)</u>
除稅前溢利							<u>125,369</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

### 7 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	6,874	5,062
銀行存款利息收入	20,150	36,102
已抵押存款利息收入	19,947	13,227
結構性存款利息收入	—	2,116
其他	2,867	2,999
	<u>49,838</u>	<u>59,506</u>
其他收益／(虧損)淨額包括：		
出售物業、廠房及設備收益	421	—
匯兌虧損淨額	(169)	(11,633)
	<u>252</u>	<u>(11,633)</u>

### 8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
借款的利息	31,917	16,247
租賃負債的利息	235	163
已收取的租賃按金的利息	717	834
	<u>32,869</u>	<u>17,244</u>

### 9 所得稅(抵免)／支出

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	27,059	26,474
— 中國預扣所得稅	—	12,225
— 過往年度中國企業所得稅超額撥備	(557)	—
遞延稅項支出(附註23)	(65,032)	(14,943)
	<u>(38,530)</u>	<u>23,756</u>

所得稅開支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。

#### 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2022年6月30日止六個月：25%)。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅。

### 9 所得稅(抵免)／支出(續)

#### 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2023年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5%（截至2022年6月30日止六個月：16.5%）。由於於兩個期間本集團均無任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

自2012年以來，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2023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（2022年12月31日：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2023年6月30日止期間，已舉行上訴聆訊。截至中期簡明綜合財務資料刊發日期，尚未收到上訴聆訊的結果。經諮詢稅務代表的意見後，本公司董事認為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，故截至2023年6月30日止期間並無確認任何撥備。

### 9 所得稅(抵免)／支出(續)

#### 香港利得稅(續)

此外，自2011年以來，香港稅務局已就2007/2008課稅年度中集團實體之間交易若干收入的離岸申索應否課稅向本集團另一家附屬公司提出質疑。截至2023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(2022年12月31日：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。截至中期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，故截至2023年6月30日止期間並無確認任何撥備。

### 10 按性質分類的開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)	61,164	70,953
使用權資產的折舊	1,544	4,387
其他物業、廠房及設備的折舊	11,779	12,352
法律及專業費用	7,733	24,433
公用事業	8,801	12,126
維修及維護	6,968	7,216
銀行費用	5,238	4,011
核數師薪酬		
— 核數服務	800	678
— 非核數服務	1,380	—

## 11 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2022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2022年6月30日止六個月：無)。

## 12 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/盈利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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (經重列) (附註3(b))
期內本公司擁有人應佔(虧損)/盈利 (千港元)	(259,588)	89,454
已發行普通股加權平均數	6,374,003,096	6,374,003,096
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(4.07)</u>	<u>1.40</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過假設所有潛在攤薄股份均已轉換從而調整已發行普通股之淨(虧損)/溢利及加權平均數進行計算。

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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 13 物業、廠房及設備變動

於截至2023年6月30日止六個月期間，本集團收購約2,260,000港元(截至2022年6月30日止六個月(未經審核)：2,689,000港元)的物業、廠房及設備。

於2023年6月30日，本集團已就酒店樓宇及相關樓宇裝修計提累計減值58,882,000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2023年6月30日的賬面值相若，故於本中中期期間內並無確認減值或減值撥回。

### 14 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
期初賬面淨值	2,574,020	2,822,127
投資物業的公平值變動	(256,905)	—
匯率調整	(71,766)	(122,127)
	<u>2,245,349</u>	<u>2,700,000</u>

本集團按2023年6月30日及2022年12月31日的公平值計量其已落成投資物業，有關公平值乃根據為香港測量師學會會員的獨立合資格專業估值師於該等日期作出之估值而得出。就所有投資物業而言，其當前用途等同於最高及最佳用途。

本集團管理層與獨立專業估值師密切合作，確立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公平值出現重大變動，將向本公司執行董事報告變動原因，以解釋波動緣由。

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。

### 14 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2023年6月30日，本集團賬面值為433,839,000港元(2022年12月31日：516,237,000港元)的投資物業作為本集團獲得一般銀行融資的抵押(附註25)。

投資物業估值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
於2023年6月30日				
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6.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	人民幣90元至 人民幣430元	市場租金越高，則公平值越高
於2022年12月31日				
位於中國的多項物業	收入資本化法	資本化比率	介乎於4.75%至6.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	人民幣92元至 人民幣620元	市場租金越高，則公平值越高



### 15 於聯營公司的權益

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經重列) (附註3(b))
於聯營公司的非上市權益成本	2,516,232	2,516,232
分佔收購後業績及攤薄一間聯營公司權益的 收益(附註i)	(855,755)	(699,353)
	<u>1,660,477</u>	<u>1,816,879</u>

附註：

- (i) 截至2023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102,038,000港元及57,017,000港元(截至2022年6月30日止六個月(經重列))；分佔虧損及其他全面開支分別為96,726,000港元及103,293,000港元)。

## 16 應收貸款

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註i)	553,885	541,852
減：虧損撥備	<u>(38,550)</u>	<u>(29,965)</u>
總計	<u><b>515,335</b></u>	<u><b>511,887</b></u>
應收貸款分析如下：		
非流動	52,700	53,258
流動	<u>462,635</u>	<u>458,629</u>
	<u><b>515,335</b></u>	<u><b>511,887</b></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(2022年12月31日：4.0%至7.0%)，並將於2023年至2024年到期(2022年12月31日：2023年至2024年)。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2023年6月30日及2022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0.01%至63.1%(2022年12月31日：2.26%至48.7%)乃應用於債務人。於2023年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為38,550,000港元(2022年12月31日：29,965,000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2023年6月30日止六個月期間，本集團確認減值虧損準備撥備9,881,000港元(截至2022年6月30日止六個月(未經審核)：減值虧損準備撥備2,112,000港元)。

**17 按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款／按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款**

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
按公平值列賬及計入損益之		
應收一間聯營公司貸款及		
聯營公司欠款	446,533	516,339
減：應佔聯營公司超出投資成本的		
虧損及其他全面開支	(446,533)	(516,339)
	—	—
	—	—

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。於 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，聯營公司欠款(指 RGAP 集團的現有款項)亦構成於 RGAP 淨投資的一部分。應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款為無抵押，且並無固定還款期。本公司董事認為，按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款以及按公允值列賬及計入損益之聯營公司欠款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。

由於應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款已被視為一項淨投資，故本集團確認其分佔 RGAP 投資成本超過應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款的虧損。

### 17 按公平值列賬及計入損益的應收一間聯營公司貸款／按公平值列賬及計入損益的聯營公司欠款(續)

應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款指於RGAP項目的投資。根據投資協議，本集團及其他股東貢獻最少資本金額，聯營公司之絕大部分資本支出／營運乃透過本集團之應收一間聯營公司貸款及聯營公司欠款撥付資金，而對於特定事實及情況的詳盡分析得出結論，應收聯營公司貸款及欠款的償還並非僅支付本金及未償還本金的利息。因此，應收一間聯營公司貸款以及聯營公司欠款均以按公允值列賬及計入損益計量。本公司董事評估按公允值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款及按公允值列賬及計入損益的聯營公司欠款的公允值時已計及銷售住宅物業的預期時間以及有關物業的預期市價及日後租金收入(如適用)，以確定估計本集團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之詳情披露於附註4。

### 18 物業存貨

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	<u>852,387</u>	<u>873,634</u>

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。

於2023年6月30日及2022年12月31日，概無發展中物業抵押作為本集團借貸之抵押品。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 19 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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	6,425	7,602
減：虧損撥備	—	—
應收貨款淨額	6,425	7,602
銀行存款的應收利息	90,386	70,122
其他應收款、按金及預付款	31,317	40,470
儲稅券(附註9)	158,399	158,399
	<b>286,527</b>	<b>276,593</b>
非流動	238,211	231,618
流動	48,316	44,975
	<b>286,527</b>	<b>276,593</b>

### 19 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(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

賬齡：	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
0至60日	3,110	5,466
61至180日	1,852	1,052
181日以上	1,463	1,084
	<u>6,425</u>	<u>7,602</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(「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。

20 按公平值列賬及計入其他全面收益之股本工具

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
眾安在綫的股本證券(按公平值)(附註i)	1,725,300	1,741,500
香港上市實體股本證券(按公平值)	47,279	62,730
中國及海外非上市基金投資(按公平值)	70,555	71,226
香港及中國非上市股本證券(按公平值)	7,565	7,719
總計(附註ii)	1,850,699	1,883,175

附註：

- (i) 本集團持有81,000,000股眾安在綫H股的公開交易普通股，並受禁售機制規限。於2023年6月30日，62,057,778股(2022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2023年6月30日及2022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

### 21 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	2,703	3,304
於中國上市的股本證券	10,515	5,269
於海外上市的股本證券	8,671	7,151
於中國的非上市基金投資(附註i)	208,198	218,119
於海外的非上市基金投資(附註i)	110,800	114,781
	<u>340,887</u>	<u>348,624</u>
按公平值列賬及計入損益之 其他金融資產分析如下：		
非流動	327,669	340,051
流動	13,218	8,573
	<u>340,887</u>	<u>348,624</u>

附註：

- (i) 公平值估計詳情載於附註4。

### 22 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	28,592	30,182
建築工程的應計費用	156,553	161,637
已收租金按金	37,430	37,094
預收租金	11,374	11,694
已收管理費按金	43,343	42,799
其他應付稅項	16,350	16,964
應付薪金及應付職員福利	49,349	52,608
其他應付款及應計費用	76,453	75,303
	<u>419,444</u>	<u>428,281</u>



## 中期簡明綜合財務資料附註

### 22 應付貨款及其他應付款、已收按金及應計費用(續)

以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	3,811	4,543
91至180日	915	1,018
181至360日	1,847	1,736
360日以上	22,019	22,885
	<u>28,592</u>	<u>30,182</u>

### 23 遞延稅項資產／(負債)

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	10,058	7,925
遞延稅項負債	<u>(745,075)</u>	<u>(824,359)</u>
	<u>(735,017)</u>	<u>(816,434)</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 23 遞延稅項資產／(負債)(續)

於本期間確認的主要遞延稅項資產／(負債)以及其變動如下：

	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 投資物業的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本工具的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入損益 之其他 金融資產的 公平值變動 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2023年1月1日(經審核)	(343,877)	(412,591)	(35,821)	7,925	(32,070)	(816,434)
匯兌調整	8,517	13,237	1,008	(337)	1,187	23,612
於損益內抵免／(扣除)(附註9)	64,226	—	3,321	2,470	(4,985)	65,032
於其他全面收益內扣除	—	(7,227)	—	—	—	(7,227)
於2023年6月30日(未經審核)	<u>(271,134)</u>	<u>(406,581)</u>	<u>(31,492)</u>	<u>10,058</u>	<u>(35,868)</u>	<u>(735,017)</u>
	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 投資物業的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之 股本工具的 公平值變動 千港元	按公平值列賬 及計入損益 之其他 金融資產的 公平值變動 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	(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9)	—	—	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

### 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2022年1月1日(經審核)、 2022年12月31日(經審核) 及2023年6月30日(未經審核)	15,000,000,000	1,500,000
已發行及繳足：		
於2022年1月1日(經審核)、 2022年12月31日(經審核) 及2023年6月30日(未經審核)	6,374,003,096	637,400

### 25 借款

	於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
流動：		
銀行借款－有抵押及須按要求償還	1,137,850	1,153,600
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	260,220	102,180
一年以上但不超過兩年	877,630	1,051,420
	1,137,850	1,153,600
減：分類為流動負債的金額	(1,137,850)	(1,153,600)
於一年後到期並分類為非流動負債的金額	—	—

所有銀行借款均以港元計值。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 25 借款(續)

於2023年6月30日，銀行借款1,137,850,000港元(2022年12月31日：1,153,600,000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4.33%至6.52%(2022年12月31日：4.87%至7.42%)。

於2023年6月30日，1,128,091,000港元的已抵押銀行存款(2022年12月31日：1,164,726,000港元)及433,839,000港元的投資物業(2022年12月31日：516,237,000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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
於一年內屆滿	<u>376,400</u>	<u>376,400</u>

### 26 關連方交易

與本集團存在交易的主要關連方如下：

關連方名稱	與本集團的關係
RGAP	本集團一間聯營公司
眾安銀行有限公司	本集團一間聯營公司

以下為董事認為乃由本集團與其關連方於日常業務過程中訂立的重大關連方交易概要以及關連方交易所產生餘額。

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 26 關連方交易(續)

#### (a) 交易

關連方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
RGAP	項目管理費收入	<u>13,098</u>	<u>13,098</u>

交易乃按各相關訂約方共同協定的價格及條款訂立。

#### (b) 與關連方期末／年末餘額

	於		性質
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)	
應付眾安銀行款項	<u>597</u>	<u>4,452</u>	非交易

該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以港元為單位。

#### (c) 主要管理人員薪酬

截至2023年及2022年6月30日止六個月的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 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	2,575	2,575
— 退休金成本	<u>30</u>	<u>30</u>
	<u>2,605</u>	<u>2,605</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 27 財務擔保合同

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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>3,031</u>	<u>7,100</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。於本中期期間末，管理層已進行減值評估，並認為自初步確認財務擔保合約後，信貸風險未有顯著上升。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	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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>31,421</u>	<u>36,824</u>

### 29 購股權

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(5,000,000份購股權於2021年1月1日前失效)。

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2023年6月30日止六個月期間，概無授出任何股份。於2021年4月15日完成供股後，17,784,000份購股權已作出調整。

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2022年1月1日(經審核)及2022年6月30日(未經審核)	131,784,000
於2022年6月30日可予行使	131,784,000
於2023年1月1日(經審核)及2023年6月30日(未經審核) 期內失效	131,784,000 (6,936,000)
於2023年6月30日可予行使	124,848,000

根據2012年購股權計劃，所有已授出之購股權已於2022年12月31日及2023年6月30日全數歸屬。於2023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(2022年12月31日：1.185港元)。

於2023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124,848,000股(2022年12月31日：131,784,000股)，佔本公司已發行股份2.0%(2022年12月31日：2.1%)。

### 30 於報告期後發生的事件

截至2023年6月30日止六個月，本集團與眾安國際及眾安國際其他股東訂立購股協議，據此，本集團有條件同意認購最多96,508,924股眾安國際新普通股，總認購價最多約為63,696,000美元(相當於約493,644,000港元)，將分兩批次落實(「百仕達額外認購事項」)。於2023年8月14日首次交割時，本集團已認購67,556,247股眾安國際普通股，總認購價約為現金44,587,000美元(相當於約345,550,000港元)且本集團於眾安國際的股權由44.75%增加至46.04%。

於百仕達額外認購事項完成首次交割後，眾安國際股東協議生效，眾安國際作為本集團合營企業採用權益法入賬，不會重新計量於眾安國際的保留權益。後續交割後，本公司將進一步認購28,952,667股眾安國際普通股。直至本報告日期，後續交割尚未完成。