



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

2024

中期報告

* 僅供識別

公司資料

董事會

執行董事

鄧銳民(於2024年5月30日

調任及委任)

(主席兼行政總裁)

陳巍(於2024年5月30日退任)

項亞波(於2024年5月30日退任)

非執行董事

歐晉堯(於2024年5月30日委任)

歐晉羿

歐亞平(於2024年5月30日退任)

獨立非執行董事

陳慧

田勁

辛羅林

授權代表

鄧銳民(於2024年5月30日委任)

歐晉羿

項亞波(於2024年5月30日退任)

公司秘書

羅泰安

審核委員會

辛羅林(主席)

陳慧

田勁

提名委員會

田勁(主席)

陳慧

鄧銳民(於2024年5月30日委任)

辛羅林

項亞波(於2024年5月30日退任)

薪酬委員會

辛羅林(主席)

陳慧

鄧銳民(於2024年5月30日委任)

項亞波(於2024年5月30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	24
中期財務資料審閱報告	30
中期簡明綜合損益表	32
中期簡明綜合全面收益表	33
中期簡明綜合財務狀況表	34
中期簡明綜合權益變動表	36
中期簡明綜合現金流量表	38
中期簡明綜合財務資料附註	40

截至2024年6月30日止六個月

- 收益減少1.8%至1.798億港元
- 毛利增加2.4%至1.126億港元
- 本公司擁有人應佔虧損為1.505億港元
- 每股基本虧損為2.36港仙

管理層討論和分析

2024上半年，國際形勢仍舊嚴峻且複雜多變，地緣政治及經濟不確定性繼續令全球金融市場承壓，全球通脹加劇、利率高企，很大程度上影響仍處於較高水平的物價。但中國國內經濟延續穩步復甦、回升向好態勢。國家逐步放開產業政策，引導企業向科技創新、提質升級及優化結構的方向發展，並且在經濟報告中進一步強化了以消費促發展的理念。

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疫情以來的新高，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，預測期內複合年增長達18%左右，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。

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。2024年上半年我國各級政府部門積極最佳化樓市政策，力促房地產市場平穩運行，尤其在經營性物業貸、調降房貸利率、降低購房首付等政策方向發力，同時上海、廣州、杭州、西安等城市放鬆限購。預期2024年下半年，房地產市場仍處於調整轉型階段，政府在保持政策調控力度不變的前提下，預期會繼續適當放鬆一些限制性措施，以刺激住房需求和消費。

通脹方面，國際經濟運行仍低於潛在產出，整體通脹壓力不大，截至2024年7月份，居民消費價格指數(CPI)由降轉漲，同比增長0.5%，生產者物價指數(PPI)同比下跌0.8%。市場認為整體物價水平在下半年依然難以在短時間內全面擺脫下行壓力，內需有待政策層面加大力度提振。

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。

管理層討論和分析

在這樣的大背景及宏觀環境下，本集團努力探索在此新經濟形態下發展的新模式以把握新機遇，探索及嘗試特別在金融科技及新經濟行業的投資及參與，開拓適合集團發展的空間，帶來持續發展及回報。

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本集團創造新價值。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2024年6月30日止六個月，本集團之營業額為1.798億港元，較去年同期略微減少1.8%。毛利為1.126億港元，較去年同期增加2.4%。期內，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損1.505億港元，而去年同期為2.596億港元。每股基本虧損為2.36港仙，而去年同期為4.07港仙。

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2024年6月30日，本集團共有5名借款人（2023年12月31日：5名），未償還貸款本金總額及應收利息合共3.295億港元（2023年12月31日：3.601億港元），其中包括向1名借款人（2023年12月31日：1名）提供委託貸款1.630億港元（2023年12月31日：1.619億港元）及向4名借款人（2023年12月31日：4名）提供其他貸款1.665億港元（2023年12月31日：1.982億港元）。於2024年6月30日，應收本集團最大借款人款項1.630億港元（2023年12月31日：1.619億港元）及應收本集團五大借款人款項合共約3.295億港元（2023年12月31日：3.601億港元）。

管理層討論和分析

於2024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：

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	百萬港元 (未經審核)	佔總數 %	百萬港元	佔總數 %
一年內	169.2	51.4	201.4	55.9%
第二年	160.3	48.6	158.7	44.1%
總計	<u>329.5</u>	<u>100.0</u>	<u>360.1</u>	<u>100.0%</u>

截至2024年6月30日止六個月，融資服務業務之利息收入為980萬港元(截至2023年6月30日止六個月：1,280萬港元)，主要包括委託貸款的利息收入350萬港元(截至2023年6月30日止六個月：510萬港元)及其他貸款的利息收入630萬港元(截至2023年6月30日止六個月：770萬港元)。

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，來自客戶的應收貸款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2024年及2023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。截至2024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2023年6月30日止六個月：5%)，期限為1至2年(截至2023年6月30日止六個月：1至2年)。截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月，本金分別為人民幣1.50億元及人民幣1.80億元的委託貸款已提供予一名獨立第三方。該等貸款為無擔保，固定年利率為5% (截至2023年6月30日止六個月：5%)，期限為1至2年(截至2023年6月30日止六個月：1至2年)。報告期後，原定於2024年8月18日及2024年12月27日到期的貸款已延長至2025年8月13日並由借款人49%股權的股份質押擔保。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月25日的公告。

管理層討論和分析

本集團擁有提供予獨立第三方的應收貸款。截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月，本金分別為人民幣1.90億元及人民幣2.20億元的主要應收貸款已提供予一名獨立第三方。貸款為無擔保，固定年利率為6%，原定於2023年9月到期。於2023年9月，本金為人民幣1.90億元的部分貸款已延長兩年，將於2025年9月到期。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年9月27日的公告。

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。於2024年及2023年本集團並無提供任何融資租賃服務。

於2024年6月30日，向獨立第三方提供的應收貸款乃無抵押並按固定年利率介乎3.0%至6.0%計息(2023年12月31日：4.0%至6.0%)以及將於2024年至2027年期間到期(2023年12月31日：2024年至2025年)。我們繼續加強融資租賃及保理業務的風險管理。

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、行業認同等各項因素。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。

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。

管理層討論和分析

截至2024年6月30日止六個月，應收貸款減值虧損撥備約為220萬港元(截至2023年6月30日止六個月：990萬港元)，減少約770萬港元。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230萬港元(截至2023年6月30日止六個月：減值虧損400萬港元)及對歸類為其他貸款的應收貸款作出的減值虧損約450萬港元(截至2023年6月30日止六個月：1,390萬港元)。本集團應用一般方法為香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號金融工具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；
- (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。

管理層討論和分析

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。

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(移動應用程序及／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。2024年上半年，全球金融市場面臨多重挑戰，安安投資管理團隊將密切關注風險和不確定性，及時有效調整業務和經營策略。

進入後疫情階段，我們相信其中蘊含著新機遇。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。

合資公司－眾安國際

國際科技輸出

眾安國際旗下的科技子公司Peak3 (Hong Kong) Limited(「Peak3」)(前稱為ZA Tech Global Limited(「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雲原生、模塊化、無代碼／低代碼的數字解決方案，具體包括保險核心系統、分銷系統、客戶數據平台(CDP)和AI解決方案，為各類保險業務模式、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。

六年發展期間，Peak3基於Graphene和Fusion兩大核心產品解決方案，已與友邦保險、忠意保險、保誠和蘇黎世等保險公司實現合作。同時，還與Carro、Grab、Klook和PayPay等數字化平台合作，不斷建立和擴展其嵌入式保險業務。

管理層討論和分析

目前，Peak3已落子全球12個國家地區。其將「亞洲金融科技中心」設立於新加坡，在日本、泰國、德國、丹麥、法國、愛爾蘭等16個國家地區設有辦事處。

隨著「一帶一路」倡議的深入推動，阿里、抖音、大疆等中國企業積極拓展全球化佈局，Peak3也憑藉其一站式保險解決方案，深度參與這些企業的全程化進程，成為他們不可或缺的合作夥伴。今年5月，當時的ZA Tech與深圳市大疆創新科技有限公司在泰國創新推出農業無人機損險保險保障方案，基於眾安在海外建立的廣泛合作網絡與堅實的保險科技能力，快速助力大疆完成泰國項目的落地。

今年6月，Peak3宣佈完成3,500萬美元A輪融資，並正式更名為Peak3。本輪融資由歐洲大型私募股權投資公司殷拓集團(EQT)領投，東南亞領先的風險投資公司Alpha JWC Ventures跟投。此輪融資後，Peak3接下來將加速在歐洲、中東和非洲(EMEA)地區的擴張發展。同時，順應AI賦能保險業的大趨勢，Peak3也將加速在AI及大數據方向的佈局，推動全球保險行業數字化進程向智能化發展。

2024年上半年，Peak3的科技輸出收入達到人民幣1.23億元，較2023年同期增長3.8%，年度訂閱式收入¹達人民幣1.27億元，毛利率維持穩定約32.0%；同時，公司注重持續降本增效，淨虧損率收窄55.2個百分點。

香港數字銀行及虛擬保險

眾安國際的子公司香港數字銀行眾安銀行有限公司(「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日正式開業，致力於構建香港在地的一站式數字金融服務平台，為零售用戶和中小微企業提供豐富、便捷、普惠的金融服務。

目前，ZA Bank已成為香港市場功能及產品最豐富的數字銀行之一，通過手機端全數字化的運營模式打造一站式綜合數字金融服務平台，是目前唯一同時為用戶提供存款、貸款、轉賬、卡消費、外匯、保險、投資及企業銀行等24小時數字銀行服務的數字銀行。

¹ 年度訂閱式收入(Annualized recurring revenue)等於最近一個月的月度訂閱式收入乘以12，月度訂閱式收入等於該月在手合同訂閱式服務月度收入。

管理層討論和分析

ZA Bank於2022年1月成為香港第一間獲得證監會頒發第1類受規管活動(證券交易)牌照的數字銀行，自此積極佈局投資業務的產品組合。繼2022年8月推出投資基金服務後，今年2月，ZA Bank正式向用戶推出美股交易服務，進一步滿足用戶的理財需求。

ZA Bank在數碼銀行領域的卓越表現和創新金融解決方案榮獲多間國際權威媒體的高度認可。今年ZA Bank成為首間香港銀行獲國際著名金融雜誌《歐洲貨幣》(Euromoney)「卓越大獎」頒發「Rising Star」殊榮，且ZA Bank是2024年唯一一間在香港獲此獎項的企業。《歐洲貨幣》「卓越大獎」被公認為全球銀行業最受推崇的獎項之一，今年有來自超過25個國家和地區的銀行獲獎，當中僅有4個國家或地區獲頒發「Rising Star」獎項。另外，在權威《財資》(The Asset)雜誌「Triple A Digital Awards」中，ZA Bank連續兩年獲評為「年度虛擬銀行—零售銀行」。去年4月正式推出的特快線上公司開戶服務，亦獲國際財經媒體《Asian Banking & Finance》頒發「香港年度中小企數碼創新大獎」，表彰銀行數碼化商業銀行產品對中小企的支持。

截至2024年6月30日，ZA Bank擁有存款餘額約168.01億港元，貸款總餘額約56.19億港元，存貸比為33.4%。同時，受益於加息週期以及貸款產品的不斷豐富，ZA Bank淨息差進一步從2023年同期的1.87%提升至2.21%，優於行業平均水平。

於報告期內，隨著新產品陸續上線，ZA Bank錄得淨收入約2.55億港元，同比增長45.9%，其中非息收入佔比約18.4%；同時，ZA Bank聚焦業務質量、提升經營效率，淨虧損為1.09億港幣，比去年同期減少接近1億港幣，虧損率由2023年同期的114.6%收窄約71.7個百分點至42.9%。

技術方面，作為一家科技驅動的領先數字銀行，ZA Bank已經成功將核心系統遷移至「跨雲雙活」的雲端基礎設施上，為用戶提供更強大、擴容性更高和更具彈性的24/7銀行服務。

管理層討論和分析

在預防洗錢和詐騙方面，ZA Bank 致力以金融科技保障用戶資金安全，期望為用戶提供創新服務的同時，積極推動合規科技領域的發展。通過自研系統，ZA Bank 近年顯著提升了風險管控和信息科技安防能力，今年3月更榮獲香港警務處頒發年度「好機構獎」，是今年唯一獲此類別獎項的銀行，亦是首間獲此殊榮的數字銀行。

ZA Bank 亦看準Web3發展浪潮的新機遇，策略性佈局相關領域的業務。2023年4月，ZA Bank 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Web3行業和生態系統。

今年7月，香港金管局公佈穩定幣發行人「沙盒」參與者名單，ZA Bank 隨即宣佈成為首家本地數字銀行為穩定幣發行人提供專屬「儲備銀行服務」，亦是香港首批提供此類服務的銀行之一。

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。自2022年起，ZA Life 與 ZA Bank 持續深化銀保合作，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2.10億港元。

房地產租賃

截至2024年6月30日止六個月，租金收入總額為8,030萬港元，較去年同期增加1.5%。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。於該政策的作用下，我們期內的出租率及租金收入略有增長。

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。

管理層討論和分析

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，該項目總建築面積約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2024年6月30日止六個月，「百仕達大廈」辦公樓的出租率為約25.0%，租戶主要從事珠寶、投資和房地產行業。

深圳「樂酒店」是本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。

「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。該項目佔地面積達約18,000平方米，總建築面積達約105,000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。本集團已將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，整個項目自2023年完成收尾工程後，已陸續開業。

於2024年4月30日，上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司（「上海洛克菲勒集團外灘源」）（為本集團之聯營公司，主要從事開發「洛克·外灘源」）與眾安在線（「買家」）訂立買賣協議，據此且受限於其中所載條款條件，上海洛克菲勒集團外灘源同意出售，而買家同意以總代價人民幣14.366億元購買「洛克·外灘源」兩處物業。

兩處物業的總建築面積達15,943.98平方米，佔整個「洛克·外灘源」項目的約15%。

於報告日期，本集團已收取按金約人民幣5.914億元。其中一處物業將於2024年下半年完成出售，而另一處物業將於2025年完成出售。

管理層討論和分析

發展中物業

於2024年6月30日，本集團持有下列發展中物業：

「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13,600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2024年6月30日止六個月內，本集團其他業務的營業額為8,970萬港元，較去年同期減少1.6%。

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630萬港元(截至2023年6月30日止六個月：780萬港元)(本期間公平值虧損2,890萬港元(截至2023年6月30日止六個月：7,760萬港元)及撥回相應分佔虧損2,260萬港元(截至2023年6月30日止六個月：6,980萬港元))，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2,890萬港元(截至2023年6月30日止六個月：7,760萬港元)已於損益內確認。

根據香港會計準則第28號「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2024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2,260萬港元(截至2023年6月30日止六個月：6,980萬港元)。

管理層討論和分析

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，故本集團確認分佔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計入損益計算。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約現金流量為目標，應收一間聯營公司貸款已按公平值列賬及計入損益計算。本公司董事評估應收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2024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2024年6月30日止六個月期間，公平值虧損為2,890萬港元(截至2023年6月30日止六個月：7,760萬港元)。

重要投資

於2024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11.788億港元(2023年12月31日：15.746億港元)，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10.100億港元(2023年12月31日：14.450億港元)列賬。於2024年6月30日，本集團之重大投資如下：

	截至2024年		截至2024年		估本集團於		於2024年	
	於2024年	於2024年	其他全面收益	其他全面收益	截至2024年	2024年		
	6月30日	6月30日	確認之未	確認之已	6月30日	6月30日	6月30日	
	之持股數目*	之持股百分比	變現公平值	變現公平值	止六個月之	之總資產之	之市價	
		%	(虧損)/收益	(虧損)/收益	已收股息	概約百分比	投資成本	
			千港元	千港元	千港元	%	千港元	千港元
香港上市股份								
- 眾安在綫(股份代號：6060)	81,000,000	5.51	335.5	-	-	10.5	92,000	1,099,980

* 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，其中62,057,778股H股將於2024年12月到期。

管理層討論和分析

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2024年6月30日止六個月，眾安在綫總保費收入約人民幣152.38億元，較2023年同期增長約5.36%；歸屬於母公司擁有人淨溢利約人民幣5,500萬元，而2023年同期為人民幣2.21億元。

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。

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，從客戶的互聯網生活切入，滿足客戶多元化的保障需求，為客戶創造價值；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。

管理層討論和分析

展望

世界經濟逐漸恢復穩定和政策效應顯現，全球通脹壓力正逐步緩解，通脹降溫讓各國有條件改變貨幣緊縮政策。預期2024年下半年美國有機會進入減息週期，美元或會跟隨美息回軟，人民幣後市將相對走高，可為中國帶來更大政策刺激空間，為中國經濟帶來正面影響。國內居民收入有望保持穩定增長，有力支撐居民消費能力的提升，加之城鄉融合發展、城鎮化進程推進、消費結構持續升級，預計消費仍然會保持較好的增長，但房地產行業和外部需求的持續疲軟依然為增長帶來不定因素。中國的宏觀經濟政策支持力度預計將持續加大，產業升級預計將繼續深化。綜合看，中國經濟回升、長期向好的走勢沒有改變。

特別在過去的新冠疫情下，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，同時亦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，為本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2024年6月30日止六個月，本集團總營業額為1.798億港元(截至2023年6月30日止六個月：1.831億港元)，較去年同期小幅下跌1.8%。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。該政策於期內有效並輕微改善了我們的出租率及租金收入。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得其他收益約4,920萬港元(截至2023年6月30日止六個月：4,980萬港元)。期內其他收益主要來自銀行存款及已抵押銀行存款產生之銀行利息收入。

管理層討論和分析

截至2024年6月30日止六個月，銷售成本、銷售及行政費用在內的經營總成本約為1.233億港元(截至2023年6月30日止六個月：1.320億港元)，減少約6.6%，主要由於本集團於期內對總體經營費用實施成本控制措施。

本集團錄得金融資產減值虧損約220萬港元(截至2023年6月30日止六個月：990萬港元)。該減少乃由於若干減值金融資產已於2023年轉移至RGAP，其投資之一於2023年下半年以權益法入賬。

本集團錄得投資物業公平值虧損約7,690萬港元(截至2023年6月30日止六個月：2.569億港元)，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4,960萬港元(截至2023年6月30日止六個月：3,290萬港元)。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2024年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損1.505億港元，而截至2023年6月30日止六個月約為2.596億港元。此乃主要由於上述各種因素以及以下因素的淨影響：

- (i) 投資物業公平值虧損減少約1.800億港元。截至2024年6月30日止六個月的公平值虧損約為7,690萬港元(截至2023年6月30日止六個月：2.569億港元)；
- (ii) 其他虧損／(收益)淨額增加約3,160萬港元，原因是期內人民幣貶值產生匯兌虧損淨額；
- (iii) 按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值虧損淨額增加約2,460萬港元。截至2024年6月30日止六個月確認的公平值虧損約為3,870萬港元(截至2023年6月30日止六個月：1,410萬港元)；
- (iv) 分佔以權益法入賬的投資虧損增加約4,890萬港元。截至2024年6月30日止六個月分佔虧損約7,650萬港元(截至2023年6月30日止六個月：2,760萬港元)；及
- (v) 攤薄使用權益法入賬的投資收益約5,640萬港元(截至2023年6月30日止六個月：無)。

管理層討論和分析

於2024年6月30日，本集團的借款總額為16.843億港元(2023年12月31日：15.657億港元)。本集團的借款以港元或人民幣計值，並按浮動利率計息。本集團借款的計值如下：

	2024年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 12月31日 百萬港元 (經審核)
港元	367.2	1,565.7
人民幣	1,317.1	—
總計	<u>1,684.3</u>	<u>1,565.7</u>

該等借款已於下列期間內到期償還：

	2024年 6月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 12月31日 百萬港元 (經審核)
一年內	1,469.8	1,345.7
一年後但於兩年內	11.0	11.0
兩年後但於五年內	203.5	209.0
總計	<u>1,684.3</u>	<u>1,565.7</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2024年6月30日，已向銀行抵押已抵押銀行存款16.392億港元(2023年12月31日：16.519億港元)及投資物業4.272億港元(2023年12月31日：4.415億港元)作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

管理層討論和分析

流動資金及財務資源

本集團於2024年6月30日的資本負債比率(借款總額與股東權益比率)為28.8%，於2023年6月30日則為25.2%。本集團之財政保持穩健，現為淨現金狀況。

於2024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27.633億港元(2023年12月31日：26.485億港元)，大部分均以人民幣、港元及美元計值。於2024年6月30日，本集團2.029億港元(2023年12月31日：1.528億港元)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，亦可進一步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。

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2024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2024年6月30日，本集團就發展中物業之承擔為3,190萬港元(2023年12月31日：3,220萬港元)。

或然負債

於2024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提供作為抵押的擔保額為290萬港元(2023年12月31日：300萬港元)。

管理層討論和分析

根據上市規則第13.22條的披露

於2024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2024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	4,337,431
流動資產	3,816,028
流動負債	(1,653,056)
非流動負債	(9,750,979)
淨負債	<u>(3,250,576)</u>

於2024年6月30日，本集團於聯營公司之應佔權益包括淨負債3,201,209,000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2024年6月30日的主要會計政策。

報告期後事項

可換股債券及資本重組

本公司於2024年4月30日與控股股東歐亞平先生(「認購人」)訂立認購協議(於2024年5月31日經修訂及補充)(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購或促使其代名人認購本公司發行的本金總額為200,000,000港元的0%票息可換股債券(「可換股債券」)，惟須受認購協議所載的條款及條件所規限，並須獲股東批准，詳情載於本公司日期為2024年6月11日的通函(「通函」)。

建議進行之資本重組涉及本公司資本削減、資本減少及資本增加。有關資本重組的詳情載於通函。

管理層討論和分析

認購協議、資本重組及發行可換股債券已於2024年7月3日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。可換股債券可按初步換股價每股股份0.085港元兌換為本公司新股份(「股份」)，並可於發行日期起至發行有關數額的可換股債券日期起計三週年的任何時間兌換。於2024年7月12日，本公司發行及Asia Pacific Promotion Limited(即認購人的代名人)認購本金總額為200,000,000港元的可換股債券。

可換股債券面值的最高本金額為200,000,000港元。由於發行可換股債券不會對現有股東的股權構成即時攤薄影響，董事會認為發行可換股債券為籌集額外資金的適當方法。

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2024年6月30日止六個月之中期股息(2023年：無)。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團就主要業務僱用625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2024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C1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，直至其於2024年5月30日舉行的股東週年大會(「2024年股東週年大會」)結束後退任為止。於2024年股東週年大會結束後，鄧銳民先生擔任董事會主席及本集團行政總裁兩者的角色。董事會認為，將董事會主席兼行政總裁的職位授予鄧銳民先生有利於本集團的管理及業務發展並將為本集團提供持續有力的領導力。因此，經考慮本集團目前業務運作及規模，董事會認為鄧銳民先生同時出任董事會主席兼行政總裁乃可予接受及符合本集團之最佳利益。鑒於董事會設有三名經驗豐富的獨立非執行董事後結構平衡，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C3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操守守則。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2024年6月30日止六個月均一直遵守標準守則之規定標準。

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定設立一個審核委員會(「審核委員會」)，負責檢討及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，包括陳慧女士、田勁先生及辛羅林先生。審核委員會與本公司高級管理層及本公司之核數師定期開會，共同審議本公司之財務匯報程序、內部監控之效用、核數程序及風險管理事宜。

管理層討論和分析

審核委員會已審閱並討論截至2024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2024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
鄧銳民

香港，2024年8月28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2024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	權益總額	於2024年
		個人權益	公司權益	家族權益		於相關股份		6月30日
								佔本公司已
								發行股份的
								概約百分比
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%
辛羅林	實益擁有人	-	-	-	-	2,312,000	2,312,000	0.036%

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2024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2024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2024年	於2024年	於2024年
				1月1日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	6月30日的 尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	6月30日 佔本公司 已發行股份的 概約百分比
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%
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

自本公司刊發2023年年報後，董事資料變動如下：

鄧銳民先生調任為執行董事及獲委任為本公司董事會主席兼行政總裁，自2024年5月30日起生效。

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2024年					轉撥(至) /自其他類別	於2024年 6月30日 尚未行使
	1月1日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效			
<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>89,012,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(43,928,000)</u>	<u>45,084,000</u>
<i>類別2: 僱員</i>							
	2015A購股權	-	-	-	-	43,928,000	43,928,000
	2015B購股權	35,836,000	-	-	10,404,000	-	25,432,000
僱員總數		<u>35,836,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,404,000</u>	<u>43,928,000</u>	<u>69,360,000</u>
所有類別		<u>124,848,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,404,000</u>	<u>-</u>	<u>114,444,000</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. 陳巍先生及項亞波先生於2024年5月30日退任本公司董事，彼等購股權轉入僱員類別。

其他資料

(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2024年1月1日及2024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%)。

主要股東及其他人士

於2024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2024年 6月30日佔本 公司已發行股份 之概約百分比
Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)	實益擁有人／實益權益	3,272,309,301	2,352,941,176	5,625,250,477 (附註1)	88.25%
張來平	與另一人士共同持有的 權益及家族權益	3,285,423,039	2,352,941,176	5,638,364,215 (附註2)	88.46%
歐亞平	實益擁有人、與另一 人士共同持有的 權益及受控制法團／ 個人權益、家族權益 及公司權益	3,285,423,039	2,352,941,176	5,638,364,215 (附註1&2)	88.46%

其他資料

附註：

1. 該等3,272,309,301股股份由Asia Pacific持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由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。
2. 本公司5,638,364,215股股份指(i)歐亞平先生及歐亞平先生的配偶張來平女士聯名持有的13,113,738股本公司股份；(ii)2,352,941,176股相關股份；及(iii)上文附註1所述Asia Pacific直接持有的3,272,309,301股本公司股份之總額。該等相關股份權益(即非上市實物結算衍生工具)指將發行予Asia Pacific之2,352,941,176股股份，以悉數行使於2027年到期的本金額為200,000,000港元之可換股債券所附帶之換股權，換股價為本公司根據認購協議發行之每股股份0.085港元。根據證券及期貨條例，張來平女士被視為於本公司所有該等5,638,364,215股股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024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32至76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2024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。

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，2024年8月28日

中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收益			
利息收入		9,842	12,832
租金收入		80,338	79,179
客戶合約的收益		89,650	91,068
收益總額	6	179,830	183,079
服務成本	10	(67,279)	(73,207)
毛利		112,551	109,872
其他收入	7	49,175	49,838
銷售費用	10	(697)	(1,120)
行政費用	10	(55,319)	(57,702)
其他(虧損)/收益淨額	7	(31,334)	252
投資物業的公平值變動	14	(76,944)	(256,905)
金融資產減值虧損淨額	16	(2,180)	(9,881)
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		(38,745)	(14,121)
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的公平值虧損		(28,925)	(77,648)
攤薄以權益法入賬之投資的收益	15	56,379	—
分佔以權益法入賬的投資業績		(76,457)	(27,646)
融資成本	8	(49,582)	(32,869)
除所得稅前虧損		(142,078)	(317,930)
所得稅(支出)/抵免	9	(9,043)	38,530
期內虧損		(151,121)	(279,400)
以下應佔：			
本公司擁有人		(150,515)	(259,588)
非控制權益		(606)	(19,812)
		(151,121)	(279,400)
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損			
— 基本	12	(2.36)	(4.07)
— 攤薄	12	(2.36)	(4.07)

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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(151,121)	(279,400)
其他全面開支		
其後將重新分類至損益的項目：		
分佔以權益法入賬的投資自功能貨幣換算至 呈列貨幣產生的匯兌差額	(3,527)	(1,734)
不會重新分類至損益的項目：		
將功能貨幣換算至呈列貨幣產生的匯兌差額	(38,766)	(217,548)
按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值 列賬及計入其他全面收益」)之股本工具之 公平值(虧損)/收益(扣除稅項)	(264,747)	15,482
分佔以權益法入賬的投資按公平值列賬及 計入其他全面收益之股本工具之公平值收益 (扣除稅項)	32,307	38,531
期內其他全面開支(扣除稅項)	(274,733)	(165,269)
期內全面開支總額	(425,854)	(444,669)
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(367,049)	(387,458)
非控制權益	(58,805)	(57,211)
	(425,854)	(444,669)

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2024年6月30日

		於	
	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	193,551	203,740
投資物業	14	2,190,875	2,285,002
以權益法入賬的投資	15	2,287,408	2,296,834
按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具	20	1,178,808	1,574,566
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	160,278	158,657
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	21	304,561	346,416
已抵押銀行存款		411,829	754,967
銀行存款		95,290	452,539
其他應收款	19	195,707	230,789
遞延稅項資產	23	15,394	14,966
		7,033,701	8,318,476
流動資產			
物業存貨	18	870,701	868,868
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	19	150,035	86,108
應收貸款	16	169,248	201,444
按公平值列賬及計入損益之其他金融資產	21	7,012	10,848
已抵押銀行存款		1,227,382	896,909
銀行存款		318,729	31,457
現金及現金等價物		710,074	512,602
		3,453,181	2,608,236

中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於 2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	於 2023年 12月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貨款及其他應付款、已收按金及 應計費用	22	437,597	415,090
合約負債		10,825	11,259
應繳所得稅		769,034	764,037
借款	25	1,684,287	1,565,700
租賃負債		1,586	1,643
		<u>2,903,329</u>	<u>2,757,729</u>
淨流動資產／(負債)		<u>549,852</u>	<u>(149,493)</u>
總資產減流動負債		<u>7,583,553</u>	<u>8,168,983</u>
非流動負債			
租賃負債		4,827	5,631
遞延稅項負債	23	557,563	681,208
		<u>562,390</u>	<u>686,839</u>
資產淨值		<u>7,021,163</u>	<u>7,482,144</u>
資本及儲備			
股本	24	637,400	637,400
儲備		5,220,155	5,582,727
本公司擁有人應佔權益		<u>5,857,555</u>	<u>6,220,127</u>
非控制權益		<u>1,163,608</u>	<u>1,262,017</u>
權益總額		<u>7,021,163</u>	<u>7,482,144</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32至76頁的中期簡明綜合財務資料經本公司董事會於2024年8月28日批准並由其代表簽署。

鄧銳民
執行董事

歐晉羿
非執行董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2024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		投資重估		小計	非控制權益	合計
					其他儲備	實繳盈餘	儲備	保留盈利			
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2024年1月1日(經審核)	637,400	2,334,899	147,946	79,300	151,002	367,782	699,558	1,802,240	6,220,127	1,262,017	7,482,144
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(150,515)	(150,515)	(606)	(151,121)
期內其他全面開支	-	-	(35,161)	-	-	-	(181,373)	-	(216,534)	(58,199)	(274,733)
期內全面開支總額	-	-	(35,161)	-	-	-	(181,373)	(150,515)	(367,049)	(58,805)	(425,854)
<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	-	-	-	-	146	-	-	(146)	-	-	-
已失效購股權	-	-	-	(11,395)	-	-	-	11,395	-	-	-
支付予附屬公司非控制權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,604)	(39,604)
分佔合營企業儲備	-	-	-	-	4,477	-	-	-	4,477	-	4,477
於2024年6月30日(未經審核)	<u>637,400</u>	<u>2,334,899</u>	<u>112,785</u>	<u>67,905</u>	<u>155,625</u>	<u>367,782</u>	<u>518,185</u>	<u>1,662,974</u>	<u>5,857,555</u>	<u>1,163,608</u>	<u>7,021,163</u>

中期簡明綜合權益變動表

截至2024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	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(經審核)	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)
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易											
轉撥	-	-	-	-	529	-	-	(529)	-	-	-
分佔合營企業儲備	-	-	-	-	(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>6,200,290</u>	<u>1,298,876</u>	<u>7,499,166</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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
經營活動所得的現金流量		
經營所得的現金	82,841	10,978
已付所得稅	(26,334)	(19,013)
融資服務業務已收利息	4,862	8,292
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得的現金淨額	61,369	257
投資活動所得的現金流量		
已收利息收入	5,938	16,793
已收股息	9,481	6,874
存置銀行存款	(22,002)	(155,230)
提取銀行存款	88,559	—
購入物業、廠房及設備	(2,114)	(2,260)
出售物業、廠房及設備所得款項	769	421
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	(6,793)	(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)
出售按公平值列賬及計入其他全面收益之 股本工具所得款項	41,059	—
出售按公平值列賬及計入損益 之股本工具所得款項	4,965	—
授予聯營公司墊款	(6,320)	(7,842)
	<hr/>	<hr/>
投資活動所得／(所用)的現金淨額	113,542	(156,476)

中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
融資活動所得的現金流量		
借款所得款項	1,322,883	—
償還借款	(1,198,500)	(15,750)
租賃負債的本金部分	(860)	(909)
租賃負債的利息部分	(185)	(235)
支付予附屬公司非控制權益股息	(39,604)	—
已付利息	(57,659)	(24,955)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得／(所用)的現金淨額	26,075	(41,849)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	200,986	(198,068)
期初的現金及現金等價物	512,602	846,107
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(3,514)	(20,031)
	<hr/>	<hr/>
期終的現金及現金等價物	710,074	628,008
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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、房地產投資、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2024年8月28日批准刊發。

截至2024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2024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綜合財務報表通常應包含的所有附註。因此，此應與截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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。中期所得稅按照預期全年盈利總額之適用稅率計提。

(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 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及附帶契諾之非流動負債
香港詮釋第 5 號(經修訂)	財務報表之列報 – 借款人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	供應商融資安排

(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、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。

中期簡明綜合財務資料附註

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

為得出釐定公平值所用輸入數據的可信度指標，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2024年6月30日及2023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	1,099,980	1,445,040	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	—	46,749	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	69,481	70,708	第三級	基金管理公司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股本證券	9,347	12,069	第三級	管理層委聘的獨立專業估值師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))

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
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)		
分類為按公平值列賬及計入損益之金融資產的非上市股本證券	304,561	335,586	第三級	基金管理公司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	—	5,519	第三級 (2023年 12月31日： 第二級)	管理層委聘的獨立專業估值師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))(2023年12月31日：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	7,012	16,159	第一級	活躍市場的買入報價
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	估計日後現金流量計算的貼現現金流量(包括收益增長率2.0%(2023年12月31日：2.0%)增長率的主要影響)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27.2%(2023年12月31日：26.1%)之利率貼現(附註(i))

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)

附註：

- (i) 本集團管理層已對2024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Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)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2024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。

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2024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2024年及2023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 損益的應收 一間聯營 公司貸款 千港元	按公平值 列賬及計入 損益的 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 非上市基金 投資及 股本證券 千港元	合計 千港元
於2023年1月1日 (經審核)	332,899	—	—	77,825	410,724
添置	13,498	—	—	1,734	15,232
授予聯營公司墊款	—	—	7,842	—	7,842
分佔以權益法入賬的 投資業績	—	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>396,033</u>
於2024年1月1日 (經審核)	335,586	—	—	82,777	418,363
添置	—	—	—	6,793	6,793
轉入第三級	5,519	—	—	—	5,519
授予聯營公司墊款	—	—	6,320	—	6,320
分佔以權益法入賬的 投資業績	—	22,605	—	—	22,605
匯兌調整	(1,653)	—	—	(167)	(1,820)
損益內之公平值變動	(34,891)	(22,605)	(6,320)	—	(63,816)
其他全面收益內之 公平值變動	—	—	—	(10,575)	(10,575)
於2024年6月30日 (未經審核)	<u>304,561</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78,828</u>	<u>383,389</u>

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。

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。於編製本中期簡明綜合財務資料時，已應用關鍵會計估計及判斷，與截至2023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	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023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	56,829	58,315
—其他	32,821	32,753
根據香港財務報告準則第15號確認	89,650	91,068
根據其他香港財務報告準則確認：		
—租金收入	80,338	79,179
—融資服務業務的利息收入	9,842	12,832
	<u>179,830</u>	<u>183,079</u>

於截至2024年6月30日及2023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」)。

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

6 收益及分類資料(續)

(a) 收益(續)

截至2024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	56,829	—	—	—	56,829
其他	—	—	—	32,821	32,821
客戶合約的收益	56,829	—	—	32,821	89,650
租金收入	—	80,338	—	—	80,338
融資服務業務的 利息收入	—	—	9,842	—	9,842
總收益	<u>56,829</u>	<u>80,338</u>	<u>9,842</u>	<u>32,821</u>	<u>179,830</u>

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>

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」)，即本公司執行董事審閱的內部報告釐定營運分類。

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、未分攤其他虧損、攤薄以權益法入賬之投資的收益、分佔以權益法入賬的投資業績、按公平值列賬及計入損益之其他金融資產的公平值虧損、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的公平值虧損及融資成本)。

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2024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	其他 千港元	總計 千港元
收益						
對外銷售	<u>-</u>	<u>80,338</u>	<u>56,829</u>	<u>9,842</u>	<u>32,821</u>	<u>179,830</u>
業績						
分類業績	<u>(926)</u>	<u>(5,870)</u>	<u>4,166</u>	<u>6,831</u>	<u>2,429</u>	<u>6,630</u>
其他收入						49,175
未分攤公司費用						(29,294)
未分攤其他虧損						(31,259)
攤薄以權益法入賬之投資的收益						56,379
按公平值列賬及計入損						
益之其他金融資產的公平值虧損						(38,745)
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						(28,925)
分佔以權益法入賬的投資業績						(76,457)
融資成本						<u>(49,582)</u>
除所得稅前虧損						<u>(142,078)</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2023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	其他 千港元	總計 千港元
收益						
對外銷售	<u>-</u>	<u>79,179</u>	<u>58,315</u>	<u>12,832</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>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)
分佔以權益法入賬的投資業績						(27,646)
融資成本						<u>(32,869)</u>
除所得稅前虧損						<u>(317,930)</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。

7 其他收入及其他(虧損)／收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
其他收入包括：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之		
金融資產的股息	9,481	6,874
銀行存款利息收入	15,887	20,150
已抵押存款利息收入	20,386	19,947
其他	3,421	2,867
	<u>49,175</u>	<u>49,838</u>
其他(虧損)／收益淨額包括：		
出售物業、廠房及設備收益	672	421
匯兌虧損淨額	(32,006)	(169)
	<u>(31,334)</u>	<u>252</u>

8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
借款的利息	48,763	31,917
租賃負債的利息	185	235
已收取的租賃按金的利息	634	717
	<u>49,582</u>	<u>32,869</u>

9 所得稅支出／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	33,637	27,059
— 中國預扣所得稅	7,921	—
— 過往年度中國企業所得稅超額撥備	—	(557)
遞延所得稅(附註23)	(32,515)	(65,032)
	<u>9,043</u>	<u>(38,530)</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2023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，在中國出售或出讓固有土地使用權、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，惟出售增值額不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。由於本集團於兩個期間並無出售任何物業，因此並無計提土地增值稅。

9 所得稅支出／(抵免)(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%的較低預扣稅稅率。

香港利得稅

截至2024年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5% (截至2023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。

Sinolink Shanghai Investment Limited (「SSI」)有關自一家聯營公司收取名義利息收入應否課稅之稅務事項

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SSI於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2024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(2023年12月31日：134,750,000港元)的儲稅券。該款項乃於本集團於2024年6月30日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2020年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知(「SSI上訴」)。SSI上訴已於2023年6月舉行聆訊。

於2023年12月29日，稅務上訴委員會就SSI上訴作出判決(「該判決」)，駁回上訴並維持2006/2007至2013/2014課稅年度評稅單的裁決。

9 所得稅支出／(抵免)(續)

香港利得稅(續)

Sinolink Shanghai Investment Limited (「SSI」)有關自一家聯營公司收取名義利息收入應否課稅之稅務事項

於2024年1月29日，本集團呈交一份就稅務上訴委員會所做出的該判決申請上訴許可(「該許可申請」)之傳票、理由陳述及支持理由以及支持誓章。

於2024年2月14日，稅務局局長呈交一份上訴許可反對誓章及反對陳述。經考慮許可申請及稅務局局長的反對陳述，高等法院並未處置該許可申請，而是於2024年2月27日將該許可申請指派予一名高等法院法官並指示本集團及稅務局局長就上訴許可可進行辯論聆訊(「許可申請聆訊」)。許可申請聆訊將於2024年10月舉行。

於2024年6月30日，經諮詢法律及稅務代表的意見並參考了若干先例後，本公司董事認為其很有可能成功主張適用所參考先例的法律依據。因此，清償該債務將不會導致資源流出，故截至2024年6月30日止六個月並無確認任何撥備。

Knatwood Limited (「Knatwood」)有關離岸所得申索之稅務事項

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公司另一家附屬公司Knatwood提出質疑。截至2024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(2023年12月31日：23,649,000港元)的儲稅券。於2023年12月31日，該款項乃於本集團於2024年6月30日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2020年，稅務局局長已向本集團發出反對通知，而本集團已就聆訊及裁定稅務上訴向稅務上訴委員會提交上訴通知。上訴聆訊將於2024年9月舉行。

經諮詢稅務及法律代表的意見後，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2024年6月30日止六個月並無確認任何撥備。

9 所得稅支出／(抵免)(續)

香港利得稅(續)

倘該等稅務糾紛判決對本集團不利，本集團可能需要在未來報告期間就該等稅務糾紛計提額外撥備。

10 按性質分類的開支

期內虧損包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)	64,023	61,164
使用權資產折舊	1,438	1,544
其他物業、廠房及設備折舊	8,376	11,779
法律及專業費用	3,719	7,733
公用事業	8,267	8,801
維修及維護	7,553	6,968
銀行費用	7,945	5,238
核數師薪酬		
— 核數及核數相關服務	800	800
— 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2023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2023年6月30日止六個月：無)。

12 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
期內本公司擁有人應佔虧損(千港元)	150,575	259,588
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(港仙)	<u>2.36</u>	<u>4.07</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損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及加權平均數進行計算。

截至2024年6月30日止期間，本集團有三項潛在攤薄股份：本公司發行之可換股債券(詳情載於附註30)、本公司發行之購股權及以權益法入賬的投資－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：本公司發行之購股權及以權益法入賬的投資－眾安國際)。

由於本公司發行之可換股債券及購股權，以及以權益法入賬之投資－眾安國際之攤薄影響為反攤薄，故截至2024年及2023年6月30日止期間的每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

13 物業、廠房及設備變動

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團收購2,114,000港元(截至2023年6月30日止六個月(未經審核)：2,260,000港元)的物業、廠房及設備。

於2024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2024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。

14 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
期初賬面淨值(經審核)	2,285,002	2,574,020
投資物業的公平值變動	(76,944)	(256,905)
匯率調整	(17,183)	(71,766)
期末賬面淨值(未經審核)	<u>2,190,875</u>	<u>2,245,349</u>

本集團按2024年6月30日及2023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。

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2024年6月30日，本集團賬面值為427,163,000港元(2023年12月31日：441,501,000港元)的投資物業作為本集團獲得一般銀行融資的抵押。

中期簡明綜合財務資料附註

14 投資物業(續)

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2024年6月30日				
寫字樓及零售物業	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-6.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	(a) 寫字樓：人民幣118元 (b) 零售：人民幣87元至人民幣127元	市場租金越高，則公平值越高
停車場	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-4.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	人民幣118元至人民幣506元	市場租金越高，則公平值越高
於2023年12月31日				
寫字樓及零售物業	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-6.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	(a) 寫字樓：人民幣126元 (b) 零售：人民幣85元至人民幣131元	市場租金越高，則公平值越高
停車場	收入資本化方法	資本化比率	4.25%-4.75%	資本化比率越高，則公平值越低
		市場租金 (平方米/月)	人民幣85元至人民幣543元	市場租金越高，則公平值越高

15 以權益法入賬的投資

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
以權益法入賬的非上市權益投資成本	3,014,232	3,014,232
應佔收購後業績及攤薄收益(附註i)	<u>(726,824)</u>	<u>(717,398)</u>
	<u>2,287,408</u>	<u>2,296,834</u>

附註：

- (i) 截至2024年6月30日止六個月，本集團分佔以權益法入賬的投資虧損及其他全面收益主要來自眾安國際之虧損及其他全面收益，分別為101,651,000港元及28,780,000港元(截至2023年6月30日止六個月(未經審核))；分佔虧損及其他全面收益主要來自眾安國際之虧損及其他全面收益，分別為102,038,000港元及57,017,000港元。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月，眾安國際向眾安國際其他股東發行28,952,677股股份，因此，本集團於眾安國際持有的股權由45.53%減少至45.08%。眾安國際被攤薄的權益產生之收益56,379,000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2024年6月30日止六個月於中期簡明綜合損益表中確認(截至2023年6月30日止六個月(未經審核))：無)。

16 應收貸款

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款(附註i、ii)	389,408	418,259
減：虧損撥備	(59,882)	(58,158)
	329,526	360,101
總計	329,526	360,101
應收貸款分析如下：		
非流動	160,278	158,657
流動	169,248	201,444
	329,526	360,101
	329,526	360,101

附註：

- (i) 向獨立第三方提供的應收貸款乃無抵押並按年利率介乎3.0%至6.0%計息(2023年12月31日：4.0%至6.0%)，並將於2024年至2027年到期(2023年12月31日：2024年至2025年)。
- (ii) 於2024年6月30日，應收貸款包括向一名獨立第三方提供的剩餘本金分別為人民幣100,000,000元(相當於約109,890,000港元)及人民幣50,000,000元(相當於約54,945,000港元)，到期日分別為2024年8月18日及2024年12月27日的兩筆委託貸款。該兩筆委託貸款為無抵押及按每年5%的固定利率計息。於報告期後，該兩筆委託貸款已延期至2025年8月13日並由借款人49%股權的股份押記作抵押。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月25日的公告。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團管理層於2024年6月30日及2023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。債務人適用介乎0.11%至25.02%(2023年12月31日：0.04%至23.1%)的虧損率。於2024年6月30日，應收貸款的減值虧損撥備為59,882,000港元(2023年12月31日：58,158,000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。

16 應收貸款(續)

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團確認減值虧損準備撥備2,180,000港元(截至2023年6月30日止六個月(未經審核)：9,881,000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	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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	239,932	268,857
減：應佔聯營公司超出投資成本的		
虧損及其他全面開支	(239,932)	(268,857)
	<u> —</u>	<u> —</u>
	<u> —</u>	<u> —</u>

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2024年6月30日及2023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，按公平值列賬及計入損益之應收一間聯營公司貸款以及按公平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聯營公司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平值列賬及計入損益計量。本公司董事評估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的聯營公司欠款的公平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)，以確定本集團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之詳情披露於附註4。

18 物業存貨

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
發展中物業	870,701	868,868

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2024年6月30日及2023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。

19 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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淨額	5,215	4,299
減：虧損撥備	—	—
總應收貨款淨額	5,215	4,299
銀行存款及已抵押銀行存款的應收利息	152,152	122,892
其他應收款、按金及預付款	29,976	31,307
儲稅券(附註9)	158,399	158,399
	345,742	316,897
非流動	195,707	230,789
流動	150,035	86,108
	345,742	316,897

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。

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至60日	3,061	2,413
61至180日	1,403	1,439
181日以上	751	447
	<u>5,215</u>	<u>4,299</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	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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)	1,099,980	1,445,040
香港上市實體股本證券(按公平值)	—	46,749
中國及海外非上市基金投資(按公平值)	69,481	70,708
香港及中國非上市股本證券	9,347	12,069
	<u>1,178,808</u>	<u>1,574,566</u>
總計(附註ii)	<u>1,178,808</u>	<u>1,574,566</u>

附註：

- (i) 於2024年6月30日，本集團持有81,000,000股眾安在綫的公開交易普通股本(「眾安在綫H股」)，並受禁售機制規限，其中18,942,222股(2023年12月31日：18,942,222股)眾安在綫H股鎖定已於2021年12月到期，餘下62,057,778股(2023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2024年6月30日及2023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 2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
於香港上市的股本證券	1,466	2,703
於中國上市的股本證券	5,546	8,145
於海外上市的股本證券	—	5,311
於中國的非上市股本證券	—	5,519
於中國的非上市基金投資	220,140	228,582
於海外的非上市基金投資	104,421	107,004
	311,573	357,264
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	304,561	346,416
流動	7,012	10,848
	311,573	357,264

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 2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貨款	33,974	30,376
建築工程的應計費用	135,888	134,360
已收租金按金	35,552	31,974
預收租金	10,626	7,710
已收管理費按金	57,969	55,578
其他應付稅項	29,108	21,698
應付薪金及應付職員福利	58,498	56,885
其他應付款及應計費用	75,982	76,509
	437,597	415,090

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	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
賬齡：		
0至90日	9,639	5,262
91至180日	981	1,026
181至360日	2,877	1,593
360日以上	20,477	22,495
	<u>33,974</u>	<u>30,376</u>

23 遞延稅項資產／(負債)

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	15,394	14,966
遞延稅項負債	<u>(557,563)</u>	<u>(681,208)</u>
	<u>(542,169)</u>	<u>(666,242)</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(負債)／資產以及其變動如下：

	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之	按公平值列賬 及計入損益 之其他	預期信貸 虧損撥備	租賃負債	附屬公司 未分配溢利	使用權資產	合計	
投資物業的 公平值變動	股本工具的 公平值變動	金融資產的 公平值變動	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	千港元	千港元	
於2024年1月1日 (經審核)	(275,922)	(336,929)	(35,206)	14,966	1,201	(33,151)	(1,201)	(666,242)
匯兌調整	2,032	2,202	232	(117)	—	239	—	4,588
於損益內抵免/ (扣除)(附註9)	19,236	—	9,356	545	(142)	3,378	142	32,515
計入其他全面收益	—	86,970	—	—	—	—	—	86,970
	<u>(254,654)</u>	<u>(247,757)</u>	<u>(25,618)</u>	<u>15,394</u>	<u>1,059</u>	<u>(29,534)</u>	<u>(1,059)</u>	<u>(542,169)</u>
於2024年6月30日 (未經審核)								
	按公平值列賬 及計入其他 全面收益之	按公平值列賬 及計入損益 之其他	預期信貸 虧損撥備	租賃負債	附屬公司 未分配溢利	使用權資產	合計	
投資物業的 公平值變動	股本工具的 公平值變動	金融資產的 公平值變動	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	千港元	千港元	
於2023年1月1日 (經審核)	(343,877)	(412,591)	(35,821)	7,925	1,505	(32,070)	(1,505)	(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	(150)	(4,985)	150	65,032
於其他全面收益內 扣除	—	(7,227)	—	—	—	—	—	(7,227)
	<u>(271,134)</u>	<u>(406,581)</u>	<u>(31,492)</u>	<u>10,058</u>	<u>1,355</u>	<u>(35,868)</u>	<u>(1,355)</u>	<u>(735,017)</u>
於2023年6月30日 (未經審核)								

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 2023 年 1 月 1 日(經審核)、		
2023 年 12 月 31 日(經審核)		
及 2024 年 6 月 30 日(未經審核)	15,000,000,000	1,500,000
已發行及繳足：		
於 2023 年 1 月 1 日(經審核)、		
2023 年 12 月 31 日(經審核)		
及 2024 年 6 月 30 日(未經審核)	6,374,003,096	637,400

附註：

於 2024 年 5 月 31 日，董事會建議進行資本重組，當中涉及資本削減、資本減少及資本增加（「資本重組」）。資本重組由本公司股東於 2024 年 7 月 3 日舉行的股東特別大會上批准並於 2024 年 7 月 5 日生效。

(i) 資本削減

資本削減涉及透過註銷本公司繳足股本（以每股已發行現有股份 0.09 港元為限），將所有已發行現有股份的面值由每股 0.1 港元削減至每股 0.01 港元。

(ii) 資本減少

待資本削減生效後，會進行資本減少，當中涉及悉數註銷本公司所有法定但未發行股本，此會導致本公司法定股本減少之金額等於所註銷股份之金額。

中期簡明綜合財務資料附註

24 股本(續)

附註：(續)

(iii) 資本增加

待資本減少生效後，會進行資本增加，當中涉及透過增設足以將本公司法定股本增加至1,500,000,000港元(分為150,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份)之有關數目之額外新股份，將本公司法定股本增加至1,500,000,000港元。

待資本重組生效後，本公司的法定股本變為1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份，其中6,374,003,096股新股份為已發行並將繳足或入賬列為繳足。此外，6,374,003,096股每股面值0.1港元的已發行現有股份透過削減資本的方式註銷本公司繳足股本(以每股已發行現有股份0.09港元為限)，將已發行新股份的面值由每股0.1港元削減至每股0.01港元，本公司現有已發行股本約637,400,000港元減少約573,660,000港元至63,740,000港元，該款項計入實繳盈餘賬。

25 借款

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
銀行借款－有抵押及須按要求償還	1,684,287	1,565,700
包含按要求償還條款(列示為流動負債) 但應於下列期間償還的借款的賬面值：		
一年內	1,469,787	1,345,700
一年以上但不超過兩年	11,000	11,000
兩年以上但不超過五年期間	203,500	209,000
	1,684,287	1,565,700
減：分類為流動負債的款項	(1,684,287)	(1,565,700)
於一年後到期並分類為非流動負債的款項	—	—

25 借款(續)

銀行借款以下列貨幣計值：

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
港元	367,200	1,565,700
人民幣	1,317,087	—
	<u>1,684,287</u>	<u>1,565,700</u>

截至2024年6月30日止六個月，以港元計值的借款1,198,500,000港元已於其原到期日前償還。本集團獲得兩間銀行的新銀行融資620,000,000港元及900,000,000港元或其人民幣等值金額，而人民幣1,202,500,000元(相當於約1,322,883,000港元)已提取。

於2024年6月30日，銀行借款1,684,287,000港元(2023年12月31日：1,565,700,000港元)乃按離岸人民幣香港銀行同業拆息或香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)所規定基準利率加一定百分比計息(2023年12月31日：香港銀行同業拆息加一定百分比)。

於報告期末，貸款的年利率介乎3.43%至6.11%(2023年12月31日：7.12%至8.02%)。

於2024年6月30日，1,639,211,000港元的已抵押銀行存款(2023年12月31日：1,651,876,000港元)及427,163,000港元的投資物業(2023年12月31日：441,501,000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2024年6月30日及2023年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	於	
	2024年 6月30日	2023年 12月31日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
於一年內屆滿	<u>202,913</u>	<u>152,800</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	本集團一間合營企業附屬公司

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的關連方交易概要以及關連方交易所產生結餘。

(a) 交易

關連方名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023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／年末結餘

	於		性質
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)	
應付眾安銀行款項	<u>2,559</u>	<u>6,771</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。

26 關連方交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2024年及2023年6月30日止六個月的管理人員薪酬載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023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	2,117	2,575
— 退休金成本	27	30
	<u>2,144</u>	<u>2,605</u>

27 財務擔保合約

	於	
	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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>2,851</u>	<u>2,969</u>

概無就財務擔保合約確認任何金融負債。董事認為，財務擔保合約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約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 2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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	31,870	32,153

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，以供彼等根據當中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。

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，以供彼等根據當中訂明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2024年6月30日止六個月期間，概無授出任何購股權(2023年12月31日：無)。

29 購股權(續)

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2024年 1月1日 (經審核)	期內失效	於2024年 6月30日 (未經審核)
可行使購股權	<u>124,848,000</u>	<u>(10,404,000)</u>	<u>114,444,000</u>
	於2023年 1月1日 (經審核)	期內失效	於2023年 6月30日 (未經審核)
可行使購股權	<u>131,784,000</u>	<u>(6,936,000)</u>	<u>124,848,000</u>

根據2012年購股權計劃，所有已授出之購股權已於2023年12月31日及2024年6月30日全數歸屬。於2024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(2023年12月31日：1.185港元)。

於2024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114,444,000股(2023年12月31日：124,848,000股)，佔本公司已發行股份1.8%(2023年12月31日：2.0%)。

30 於報告期後發生的事件

本公司發行之可換股債券

於2024年4月30日，本公司與歐亞平先生（「控股股東」或「認購人」）訂立認購協議（於2024年5月31日修訂及補充，「認購協議」）。根據認購協議，本公司有條件同意發行，而認購人有條件同意認購或促使其代名人認購本金總額為200,000,000港元之可換股債券，惟須經股東批准方可進行。本公司股東已於2024年7月3日舉行之股東特別大會上批准發行可換股債券。

於2024年7月12日（「發行日期」），本公司向認購人全資擁有之Asia Pacific Promotion Limited發行面值為200,000,000港元的三年期零票息可換股債券。可換股債券以港元計值。債券持有人有權於債券發行日期後181天至債券結算日期2027年7月12日（「到期日」）之間的任何時間按每股普通股0.85港元之初步換股價將債券轉換為本公司普通股。倘債券未獲轉換，則於到期日按面值贖回。發行可換股債券之相關財務影響將反映在本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表中。

眾安國際認購事項

於2024年7月12日，眾安國際與眾安國際其他股東及若干獨立第三方（「投資者」）訂立購股協議（「眾安國際股份認購事項」），據此眾安國際同意向投資者發行及配發至多110,354,279股新普通股，總認購價為32,200,000美元，及向現有股東發行及配發12,415,993股新普通股。眾安國際股份認購事項已於2024年8月5日完成。因此，本集團於眾安國際的股權進一步由45.08%減少至43.50%。認購眾安國際之相關財務影響將反映在本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表中。