



ETERNITY INVESTMENT LIMITED 永恒策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:764)

2017 中期報告



* 僅供識別



目錄

頁次

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	11
獨立審閱報告	46
管理層討論及分析	48
上市規則規定之附加資料	63

公司資料

董事會

執行董事

李雄偉先生
(主席兼行政總裁)
張國偉先生
陳健華先生
張國勳先生

獨立非執行董事

尹成志先生
吳向仁先生
黃德銓先生

公司秘書

陳健華先生

審核委員會成員

黃德銓先生(主席)
尹成志先生
吳向仁先生

薪酬委員會成員

吳向仁先生(主席)
李雄偉先生
尹成志先生

提名委員會成員

李雄偉先生(主席)
尹成志先生
吳向仁先生

財務委員會成員

陳健華先生(主席)
黃德銓先生

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
干諾道中168-200號
信德中心西座
3811室

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda)
Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
證券登記服務處
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份代號

764

網站

www.etermityinv.com.hk

電郵地址

billy@etermityinv.com.hk

中期業績

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零一六年比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	3	16,658	93,801
銷售成本		(18,051)	(56,751)
(毛損) / 毛利		(1,393)	37,050
投資及其他收入	4	1,121	988
其他收益及虧損	5	(197,979)	(154,486)
銷售及分銷開支		(1,629)	(2,456)
行政開支		(40,155)	(31,439)
應佔聯營公司業績		(1)	—
經營虧損		(240,036)	(150,343)
融資費用	6	(5,396)	(5,133)
除稅前虧損		(245,432)	(155,476)
所得稅開支	7	(223)	(594)
本期間來自持續經營業務之虧損	8	(245,655)	(156,070)
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務之虧損	9	(3)	(16)
本期間虧損		(245,658)	(156,086)

* 僅供識別

簡明綜合損益表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(245,658)	(156,084)
非控股權益		—	(2)
		(245,658)	(156,086)
中期股息	10	—	—
每股虧損	11		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本		(7.27) 港仙	(5.08) 港仙
— 攤薄		(7.27) 港仙	(5.08) 港仙
來自持續經營業務			
— 基本		(7.27) 港仙	(5.08) 港仙
— 攤薄		(7.27) 港仙	(5.08) 港仙
來自已終止經營業務			
— 基本		— 港仙	— 港仙
— 攤薄		— 港仙	— 港仙

隨附之附註構成本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(245,658)	(156,086)
本期間其他全面收益／(開支)，除所得稅後 其後可能重新分類至損益表之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	49,598	(32,695)
可供出售金融資產重估產生之虧損淨額	—	(57,750)
有關可供出售金融資產已確認減值虧損之 重新分類調整	—	57,750
本期間全面總開支	(196,060)	(188,781)
以下人士應佔本期間全面總開支：		
本公司擁有人	(196,060)	(188,779)
非控股權益	—	(2)
	(196,060)	(188,781)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	455,821	432,976
投資物業	13	571,020	561,089
無形資產	14	907,346	890,185
商譽	15	342,366	332,189
於聯營公司之權益		599	600
可供出售金融資產	16	—	365,172
遞延稅項資產	25	5,495	4,738
收購物業之已付按金	19	48,300	—
預付款項	19	—	1,561
應收貸款	17	323,258	138,500
		2,654,205	2,727,010
流動資產			
存貨		40,465	45,636
應收貸款	17	436,397	312,663
貿易應收款項	18	50,005	63,160
按金、預付款項及其他應收款項	19	164,199	101,261
應收一間聯營公司款項		1,697	1,697
按公平值計入損益表之金融資產		524,354	544,442
可收回稅項		6,537	6,694
現金及現金等價物		216,622	438,975
		1,440,276	1,514,528
資產總值		4,094,481	4,241,538

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	20	38,592	32,160
儲備		3,124,242	3,216,985
本公司擁有人應佔權益		3,162,834	3,249,145
非控股權益		(6)	(6)
權益總額		3,162,828	3,249,139
負債			
流動負債			
貿易應付款項	21	19,963	36,532
已收按金、應計費用及其他應付款項	22	163,525	173,497
預收款項		38,912	36,512
承兌票據	23	—	30,000
應付稅項		91,816	85,318
應收一間聯營公司款項		—	991
銀行借款	24	28,036	27,203
		342,252	390,053
非流動負債			
其他應付款項	22	86,791	85,670
預收款項		48,600	59,400
銀行借款	24	107,472	117,878
遞延稅項負債	25	346,538	339,398
		589,401	602,346
負債總額		931,653	992,399
權益及負債總額		4,094,481	4,241,538
流動資產淨值		1,098,024	1,124,475
資產總值減流動負債		3,752,229	3,851,485

隨附之附註構成本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	資本儲備	實繳盈餘	以股權 結算之 股份 支款儲備	可供 出售金融 資產 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
於二零一六年一月一日	26,800	1,663,039	19,833	404,663	27,648	—	(32,061)	1,242,388	3,352,310	(5)	3,352,305
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(156,084)	(156,084)	(2)	(156,086)
本期間其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(32,695)	—	(32,695)	—	(32,695)
可供出售金融資產重估產生之虧損淨額	—	—	—	—	—	(57,750)	—	—	(57,750)	—	(57,750)
有關已確認可供出售金融資產減值虧損之重新分期調整	—	—	—	—	—	57,750	—	—	57,750	—	57,750
本期間全面總開支	—	—	—	—	—	—	(32,695)	(156,084)	(188,779)	(2)	(188,781)
配售新股份	5,360	61,640	—	—	—	—	—	—	67,000	—	67,000
股份發行開支	—	(2,514)	—	—	—	—	—	—	(2,514)	—	(2,514)
因並無導致喪失控制權之視作出售一間附屬公司所有權權益之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	400	400
於二零一六年六月三十日	32,160	1,722,165	19,833	404,663	27,648	—	(64,756)	1,086,304	3,228,017	393	3,228,410
於二零一七年一月一日(原呈列)	32,160	1,722,165	19,833	404,663	9,848	144,250	(136,060)	1,052,286	3,249,145	(6)	3,249,139
提早採納香港財務報告準則第9號的影響	—	—	—	—	—	(144,250)	—	144,250	—	—	—
於二零一七年一月一日(經重列)	32,160	1,722,165	19,833	404,663	9,848	—	(136,060)	1,196,536	3,249,145	(6)	3,249,139
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(245,658)	(245,658)	—	(245,658)
本期間其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	49,598	—	49,598	—	49,598
本期間全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	—	49,598	(245,658)	(196,060)	—	(196,060)
配售新股份	6,432	96,480	—	—	—	—	—	—	102,912	—	102,912
股份發行開支	—	(3,686)	—	—	—	—	—	—	(3,686)	—	(3,686)
確認以股權結算之股份支款	—	—	—	—	10,523	—	—	—	10,523	—	10,523
出售一間附屬公司時撥回	—	—	(2,072)	—	—	—	—	2,072	—	—	—
以股權結算之股份支款失效時撥回	—	—	—	—	(9,848)	—	—	9,848	—	—	—
於二零一七年六月三十日	38,592	1,814,959	17,761	404,663	10,523	—	(86,462)	962,798	3,162,834	(6)	3,162,828

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量			
營運所用現金		(208,201)	(326,071)
已付利息		(5,403)	(5,450)
已付稅項		(930)	(617)
經營活動所用之現金淨額		(214,534)	(332,138)
投資活動之現金流量			
出售一間附屬公司現金流入淨額	26	172	—
收購物業之已付按金	19	(48,300)	—
購買物業、廠房及設備		(17,353)	(39,411)
其他投資活動產生之現金流入淨額		39	296
投資活動所用之現金淨額		(65,442)	(39,115)
融資活動之現金流量			
配售新股份所得款項		102,912	67,000
出售一間附屬公司而並無失去控制權之 所得款項		—	400
短期貸款所得款項		150,000	—
償還短期貸款		(150,000)	—
償還銀行借款		(13,725)	(14,595)
償還承兌票據	23	(30,000)	—
股份發行開支		(3,686)	(2,514)
融資活動產生之現金淨額		55,501	50,291

簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物減少淨額	(224,475)	(320,962)
報告期初之現金及現金等價物	438,975	509,341
匯率變動之影響	2,122	963
報告期終之現金及現金等價物	216,622	189,342
現金及現金等價物結餘分析		
銀行及手頭現金	216,622	189,342

隨附之附註構成本簡明綜合財務報表之一部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六所載之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表應連同本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀，該等經審核綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，香港財務報告準則為包括香港會計師公會頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

簡明綜合財務報表以千港元(千港元)(亦即本公司之功能貨幣)為單位呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團已首次採納以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，其於二零一七年一月一日開始之本集團財政期間生效。本集團所採納之香港財務報告準則修訂本概要載列如下：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進

於本中期間採納上述香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

提早採納香港財務報告準則第9號金融工具

於本期間，本集團已提早採納於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第9號。本集團已選擇將二零一七年一月一日作為其初始應用日期。

由二零一七年一月一日起應用之會計政策

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認，並就金融資產引進對沖會計法之新規例及新減值模式。香港財務報告準則第9號之最終版本於二零一四年九月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益表(「按公平值計入其他全面收益表」)及按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)列賬。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資(非持作出售)最初須以不可撤銷權按公平值計量，以於其他全面收益表呈列非循環之公平值變動。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。對金融負債之分類及計量並無作出更改，惟指定按公平值計入損益表處理之負債，須於其他全面收益表確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具間之經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層於風險管理過程中實際使用者一致。

金融資產

(i) 分類

自二零一七年一月一日起，本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後將按公平值計量(計入其他全面收益表或計入損益表)；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續) 提早採納香港財務報告準則第9號金融工具(續) 由二零一七年一月一日起應用之會計政策(續)

金融資產(續)

(i) 分類(續)

就按公平值計量之資產，收益及虧損將計入損益表或其他全面收益表。就債務工具投資，將取決於持有該投資之業務模式。就權益工具投資，將取決於本集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權，以將權益投資(非持作出售)按公平值計入其他全面收益表。

本集團當且僅當管理該等資產之業務模式變動時重新分類債務投資。

(ii) 計量

初始計量時，本集團按金融資產之公平值加(倘並非按公平值計入損益表之金融資產)直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公平值計入損益表之金融資產之交易成本於損益表確認。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部份之債務投資之收益或虧損於該資產終止確認或減值時於損益表確認。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入投資及其他收入。
- 按公平值計入其他全面收益表：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益表計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益表確認之減值收益或虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益表確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益表並確認為其他收益及虧損。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入投資及其他收入。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續) 提早採納香港財務報告準則第9號金融工具(續) 由二零一七年一月一日起應用之會計政策(續)

金融資產(續)

(ii) 計量(續)

債務工具(續)

- 按公平值計入損益表：未達攤銷成本標準或未按公平值計入其他全面收益表之資產乃按公平值計入損益表。後續按公平值計入損益表計量且並非對沖關係之一部份之債務投資之收益或虧損於損益表確認，並於產生時在本期間簡明綜合損益表內的其他收益及虧損列報淨額。該等金融資產之利息收入計入投資及其他收入。

權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益表列報權益投資(非持作出售)之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益表確認為投資及其他收入。

按公平值計入損益表之金融資產公平值變動於簡明綜合損益表確認為其他收益及虧損(如適用)。按公平值計入其他全面收益表之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值變動而分開列報。

(iii) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益表計量之資產有關之預期信貸虧損。應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

根據香港財務報告準則第9號，本集團並無重列過往期間之數據及首次應用該準則之累計影響之調整已於確認保留溢利或適當權益儲備於二零一七年一月一日期初結餘內確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續) 提早採納香港財務報告準則第9號金融工具(續) 由二零一七年一月一日起應用之會計政策(續) 金融資產(續)

以下概述本集團金融資產於二零一七年一月一日(即初始應用香港財務報告準則第9號之日期)之分類及計量之改變，詳情如下：

- (i) 先前分類為可供出售金融資產之上市股本證券
根據管理其金融資產之業務模式，本集團已選擇將先前分類為可供出售金融資產之所有其上市股本證券之公平值變動於損益表中呈列。因此，賬面值為365,000,000港元之上市股本證券已由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益表之金融資產。

於其他全面收益中確認之可供出售金融資產重新估值所產生累計收益144,250,000港元已由可供出售金融資產重估儲備轉至保留溢利。

- (ii) 先前分類為可供出售金融資產之會所債券
根據管理其金融資產之業務模式，本集團已選擇將先前分類為可供出售金融資產之會所債券之公平值變動於損益表中呈列。因此，賬面值為172,000港元之會所債券已由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益表之金融資產。於重新分類後，會所債券已於二零一七年二月十七日透過出售一間本公司之間接全資附屬公司豐采錄影有限公司(「豐采錄影」)出售。

除上文所述，本集團並無提早採納香港會計師公會頒佈但尚未生效之其他新訂及經修訂香港財務報告準則。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部

本集團之經營分部已根據向董事會主席(即主要經營決策人)報告之資料釐定，有關資料用作評估表現及作出策略性決定。本集團之經營業務乃根據其業務性質及所提供之產品及服務構建及獨立管理。本集團各經營分部指提供產品及服務之策略性業務單位，其風險及回報有別於其他經營分部。本集團現時有四個經營分部：

(a)	物業投資	租賃租用物業
(b)	銷售金融資產	銷售金融資產
(c)	借貸	借貸
(d)	銷售珠寶產品及寶石	設計及銷售珠寶產品，以及銷售寶石

有關發行電影及轉授電影發行權之經營分部已於二零一七年二月十七日終止。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(a) 分部收益及業績

截至二零一七年六月三十日止六個月

	持續經營業務				已終止 經營業務		
	銷售		銷售		小計	發行	綜合
	物業投資	金融資產	借貸	珠寶產品 及寶石			
千港元 (未經審核)							
分部收益	22,292	(51,925)	30,624	15,667	16,658	—	16,658
分部(虧損)/溢利	(570)	(241,862)	29,943	(2,284)	(214,773)	(3)	(214,776)
銀行存款之利息收入					39	—	39
未分配企業收入					60	—	60
未分配企業開支					(25,362)	—	(25,362)
出售一間附屬公司之收益					1	—	1
融資費用					(5,396)	—	(5,396)
應佔聯營公司業績					(1)	—	(1)
除稅前虧損					(245,432)	(3)	(245,435)
所得稅開支					(223)	—	(223)
本期間虧損					(245,655)	(3)	(245,658)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(a) 分部收益及業績(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	持續經營業務				已終止 經營業務		
	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 及寶石 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	發行 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	24,131	(12,022)	21,992	59,700	93,801	—	93,801
分部溢利/(虧損)	3,115	(108,642)	21,833	6,005	(77,689)	(16)	(77,705)
銀行存款之利息收入					296	—	296
未分配企業收入					6	—	6
未分配企業開支					(14,985)	—	(14,985)
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損					(221)	—	(221)
已確認可供出售金融資產由權益重新分類至損益表之減值虧損					(57,750)	—	(57,750)
融資費用					(5,133)	—	(5,133)
應佔聯營公司業績					—	—	—
除稅前虧損					(155,476)	(16)	(155,492)
所得稅開支					(594)	—	(594)
本期間虧損					(156,070)	(16)	(156,086)

上文呈報之分部收益指由對外客戶產生之收益。兩個期間概無分部間銷售。

分部業績指各分部(產生的虧損)/賺取的溢利，惟並無分配中央行政開支，包括董事酬金、應佔聯營公司業績、投資及其他收入、若干其他收益及虧損、融資費用及所得稅開支。此乃就分配資源及評估分部表現而向主要經營決策人呈報之衡量基準。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(b) 分部資產及負債

於二零一七年六月三十日

	持續經營業務					已終止經營業務	
	銷售		借貸	銷售		發行	綜合
	物業投資	金融資產		珠寶產品	及寶石		
千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	
分部資產							
— 香港	76,751	565,007	890,991	83,366	1,616,115	—	1,616,115
— 中華人民共和國 (「中國」)	2,472,158	—	—	—	2,472,158	—	2,472,158
	2,548,909	565,007	890,991	83,366	4,088,273	—	4,088,273
未分配企業資產							6,208
綜合資產總值							4,094,481
分部負債							
— 香港	(45)	(12,154)	(4,515)	(20,592)	(37,306)	—	(37,306)
— 中國	(885,181)	—	—	—	(885,181)	—	(885,181)
	(885,226)	(12,154)	(4,515)	(20,592)	(922,487)	—	(922,487)
未分配企業負債							(9,166)
綜合負債總額							(931,653)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(b) 分部資產及負債(續)

於二零一六年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	銷售		銷售			發行	綜合
	物業投資	金融資產	借貸	珠寶產品 及寶石	小計		
千港元 (經審核)							
分部資產							
— 香港	1,064	723,789	616,139	134,711	1,475,703	269	1,475,972
— 中國	2,364,162	—	—	—	2,364,162	—	2,364,162
	2,365,226	723,789	616,139	134,711	3,839,865	269	3,840,134
未分配企業資產							401,404
綜合資產總值							4,241,538
分部負債							
— 香港	(1,198)	(12,138)	(1,220)	(39,719)	(54,275)	(1)	(54,276)
— 中國	(833,443)	—	—	—	(833,443)	—	(833,443)
	(834,641)	(12,138)	(1,220)	(39,719)	(887,718)	(1)	(887,719)
未分配企業負債							(104,680)
綜合負債總額							(992,399)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(b) 分部資產及負債(續)

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 除於聯營公司之權益、應收一間聯營公司款項、若干按金、預付款項以及現金及現金等價物不計入個別分部外，所有資產均分配至經營分部。個別分部共同使用之資產按個別分部賺取之收益分配；及
- 除應付一間聯營公司款項、應付稅項、若干應計費用、其他應付款項及預收款項不計入個別分部外，所有負債均分配至經營分部。分部共同承擔之負債按分部資產比例分配。

(c) 其他分部資料

截至二零一七年六月三十日止六個月

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	銷售		銷售			發行	綜合
	物業投資	金融資產	借貸	珠寶產品 及寶石	小計		
千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	
計量分部(虧損)/溢利 及分部資產所計入 之金額							
添置物業、廠房及設備	17,353	-	-	-	17,353	-	17,353
無形資產攤銷	(9,950)	-	-	-	(9,950)	-	(9,950)
物業、廠房及設備之折舊	(6,763)	-	-	(68)	(6,831)	-	(6,831)
股息收入	-	1,022	-	-	1,022	-	1,022
投資物業公平值變動 產生之虧損	(7,143)	-	-	-	(7,143)	-	(7,143)
按公平值計入損益表之 金融資產公平值變動 產生之虧損	-	(190,837)	-	-	(190,837)	-	(190,837)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(c) 其他分部資料(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	物業投資	銷售 金融資產	借貸	銷售 珠寶產品 及寶石	小計	發行	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
計量分部溢利/(虧損)							
及分部資產所計入 之金額							
添置物業、廠房及設備	39,406	—	—	5	39,411	—	39,411
無形資產攤銷	(10,427)	—	—	—	(10,427)	—	(10,427)
物業、廠房及設備之折舊	(7,303)	—	—	(66)	(7,369)	—	(7,369)
股息收入	—	686	—	—	686	—	686
投資物業公平值變動							
產生之收益	713	—	—	—	713	—	713
按公平值計入損益表之 金融資產公平值變動							
產生之虧損	—	(97,228)	—	—	(97,228)	—	(97,228)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

(d) 地區分部

本集團主要於香港及中國經營。本集團來自對外客戶之收益按地區劃分之資料詳列如下：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
澳洲	30	861	—	—
歐洲	3,242	5,666	—	—
香港	(9,425)	39,100	—	—
中東	467	3,386	—	—
中國	22,292	24,131	—	—
美利堅合眾國	52	20,657	—	—
	16,658	93,801	—	—

4. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
股息收入	1,022	686
銀行存款之利息收入	39	296
雜項收入	60	6
	1,121	988

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
投資物業公平值變動產生之(虧損)/收益	(7,143)	713
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損	—	(221)
已確認可供出售金融資產之減值虧損	—	(57,750)
出售一間附屬公司之收益	1	—
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動 產生之虧損	(190,837)	(97,228)
	(197,979)	(154,486)

6. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行借款之利息	3,752	5,133
短期貸款之利息	1,644	—
	5,396	5,133

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
香港利得稅		
— 本期稅項	(3,385)	(3,124)
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(1,982)	(804)
遞延稅項抵免(附註25)	5,144	3,334
	(223)	(594)

兩個期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利之 16.5% 計算。於中國註冊成立之附屬公司於兩個期間須按稅率 25% 繳納中國企業所得稅。於阿拉伯聯合酋長國迪拜多種商品交易中心註冊成立之附屬公司享有自註冊成立日期起計為期 50 年之企業所得稅稅務假期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

8. 本期間來自持續經營業務之虧損

本期間來自持續經營業務之虧損乃扣除／(計入)後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持續經營業務		
無形資產攤銷	9,950	10,427
已銷售存貨之成本	13,255	47,897
物業、廠房及設備之折舊	6,831	7,369
租賃物業之經營租賃租金	1,028	1,045
經營權之經營租賃租金	8,277	8,464
減：已資本化經營租賃租金	(5,430)	(5,599)
	2,847	2,865
就顧問服務以股權結算之股份支款開支	702	—
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、津貼及實物福利	15,621	14,803
— 退休福利計劃供款	221	233
— 以股權結算之股份支款開支	9,821	—
	25,663	15,036
來自投資物業及經營權之租金總收入	(22,292)	(24,131)
減：期內產生租金收入之投資物業及 經營權產生之直接經營開支	5,930	9,962
減：期內並無產生租金收入之投資物業及 經營權產生之直接經營開支	81	112
	(16,281)	(14,057)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

9. 已終止經營業務

於二零一七年二月十七日，本集團訂立買賣協議以出售豐采錄影之全部已發行股本，該公司主要從事發行影像產品及持有電影版權。出售經營發行電影及轉授電影發行權使本集團得以集中資源進行現有業務。出售事項已於二零一七年二月十七日完成，對豐采錄影之控制權於該日移交收購人。

下文載列截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月來自已終止經營之發行電影及轉授電影發行權業務之虧損。可比較數字已於簡明綜合損益表中重新呈列，以將發行電影及轉授電影發行權業務呈列為已終止經營業務。

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，已終止經營業務之業績及現金流量載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	—	—
行政開支	(3)	(16)
除稅前虧損	(3)	(16)
所得稅開支	—	—
本期間虧損	(3)	(16)
經營活動現金流出淨額	(96)	(5)
現金流出淨額	(96)	(5)

出售發行電影及轉授電影發行權業務之收益為1,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

10. 中期股息

董事會並不建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

11. 每股虧損

來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損		
本公司擁有人應佔本期間虧損	(245,658)	(156,084)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千股 (未經審核)	二零一六年 千股 (未經審核)
普通股數目		
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股 加權平均數	3,379,472	3,074,644

計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之尚未行使購股權，原因在於該等購股權對截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之每股基本虧損具反攤薄作用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

11. 每股虧損(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本期間來自持續經營業務之虧損	(245,655)	(156,070)
減：非控股權益應佔本期間來自持續經營業務之虧損	—	2
本公司擁有人應佔本期間來自持續經營業務之虧損	(245,655)	(156,068)

所用分母與上述計算來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所採用者相同。

來自已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本期間來自已終止經營業務之虧損	(3)	(16)

所用分母與上述計算來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所採用者相同。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

12. 物業、廠房及設備

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團以總成本17,353,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：39,411,000港元)購入若干物業、廠房及設備項目。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團出售賬面總值為654,000港元之若干物業、廠房及設備項目，且無錄得出售收益或虧損。

13. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一六年一月一日	595,448
於損益表確認之公平值變動產生之收益	3,733
匯兌調整	(38,092)
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及二零一七年一月一日	561,089
於損益表確認之公平值變動產生之虧損(附註5)	(7,143)
匯兌調整	17,074
於二零一七年六月三十日(未經審核)	571,020

於二零一七年六月三十日，本集團之獨立合資格專業估值師行高力國際物業顧問(香港)有限公司使用與於二零一六年十二月三十一日進行估值所用之相同估值技巧對投資物業進行重新估值。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

14. 無形資產

	有關中國 一幅地塊 (「主體 地塊」) 之經營權 千港元	有關中國 一間高爾夫 俱樂部 (「會所」) 之經營權 千港元	軟件 及牌照 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一六年一月一日	920,050	56,836	40	976,926
匯兌調整	(58,617)	(3,621)	(3)	(62,241)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	861,433	53,215	37	914,685
匯兌調整	26,392	1,630	1	28,023
於二零一七年六月三十日	887,825	54,845	38	942,708
累計攤銷及減值虧損				
於二零一六年一月一日	4,667	366	5	5,038
本年度支出	19,127	1,501	19	20,647
匯兌調整	(1,097)	(86)	(2)	(1,185)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	22,697	1,781	22	24,500
本期間支出	9,218	723	9	9,950
匯兌調整	845	66	1	912
於二零一七年六月三十日	32,760	2,570	32	35,362
賬面值				
於二零一七年六月三十日(未經審核)	855,065	52,275	6	907,346
於二零一六年十二月三十一日(經審核)	838,736	51,434	15	890,185

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

15. 商譽

千港元

成本

於二零一六年一月一日	402,528
匯兌調整	(25,626)

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	376,902
匯兌調整	11,547

於二零一七年六月三十日 **388,449**

累計減值虧損

於二零一六年一月一日	47,756
匯兌調整	(3,043)

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	44,713
匯兌調整	1,370

於二零一七年六月三十日 **46,083**

賬面值

於二零一七年六月三十日(未經審核) **342,366**

於二零一六年十二月三十一日(經審核) 332,189

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

16. 可供出售金融資產

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券： 香港上市股本證券	—	365,000
非上市債務證券： 會所債券	—	172
	—	365,172

於二零一七年一月一日提早採納香港財務報告準則第9號後，本集團已重新分類上市股本證券及會所債券為按公平值計入損益表之金融資產。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

17. 應收貸款

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	751,277	446,355
應收應計利息	8,378	4,808
	759,655	451,163
減：已確認減值虧損	—	—
	759,655	451,163

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至12%(截至二零一六年十二月三十一日止年度：年利率8%至20%)。於報告期末，按到期日劃分之應收貸款(扣除已確認減值虧損，如有)到期情況如下：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產		
一年內	436,397	312,663
非流動資產		
一年以上但不超過兩年	323,258	138,500
	759,655	451,163

於二零一七年六月三十日，本金總額為100,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：53,500,000港元)之若干貸款乃以個人擔保、股份押記及質押客戶物業作抵押。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團會考慮有關應收貸款於報告期間之信貸質素之任何變動。由於客戶基礎龐大且不相關，信貸風險集中度有限。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

18. 貿易應收款項

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項(扣除呆賬撥備，如有)賬齡分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	6,584	9,534
31至60日	3,962	8,055
61至90日	2,899	3,299
91至120日	3,001	3,026
121至180日	1,804	7,081
180日以上	31,755	32,165
	50,005	63,160

本集團允許向其客戶提供的信貸期介乎0至180日。

19. 按金、預付款項及其他應收款項

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按金	86,578	10,656
預付款項	457	2,545
其他應收款項	125,464	89,621
	212,499	102,822
減：分類為非流動資產之預付款項	—	(1,561)
分類為非流動資產之收購物業之已付按金	(48,300)	—
	164,199	101,261

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

20. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零一六年：每股面值 0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零一六年一月一日、二零一六年 十二月三十一日、二零一七年一月一日及 二零一七年六月三十日	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日	2,680,006	26,800
配售新股份	536,000	5,360
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及 二零一七年一月一日	3,216,006	32,160
配售新股份(附註)	643,200	6,432
於二零一七年六月三十日(未經審核)	3,859,206	38,592

附註：

於二零一七年五月十六日，本公司根據一般授權以配售新股份之形式按每股0.16港元之價格向五名個人投資者(為獨立第三方)及五名企業投資者(其最終實益擁有人為獨立第三方)配發及發行643,200,000股新普通股，籌得99,226,000港元(扣除開支)，作為本公司於二零一七年四月十三日所公佈建議收購位於香港之物業(「香港物業」)提供資金。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

21. 貿易應付款項

於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	—	3,255
31至60日	105	3,681
61至90日	121	9,385
91至120日	193	6,525
120日以上	19,544	13,686
	19,963	36,532

購買貨品及服務之平均信貸期為120日。

22. 已收按金、應計費用及其他應付款項

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已收按金	2,273	2,205
應計費用	43,344	42,881
其他應付款項	204,699	214,081
	250,316	259,167
減：分類為非流動負債之其他應付款項	(86,791)	(85,670)
	163,525	173,497

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

23. 承兌票據

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	30,000	30,000
償還承兌票據	(30,000)	—
於報告期末	—	30,000

該承兌票據為免息、無抵押及本集團與一間施工工程公司之間有關本集團位於中國廣東省廣州市越秀區農林下路33號之投資物業(「廣州物業」)之施工合約項下若干尚未支付款項之訴訟達成最終及有效判決或簽訂有效及具約束力之和解協議後三個營業日內到期。

截至二零一七年六月三十日止期間，本集團與施工工程公司之間已就上述訴訟達成和解，承兌票據已於訴訟和解後全數償還。

24. 銀行借款

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行借款	135,508	145,081
須償還賬面值：		
一年以內	28,036	27,203
一年以上但不超過兩年	28,036	27,203
兩年以上但不超過五年	79,436	81,608
五年以上	—	9,067
減：計入流動負債之款項	135,508 (28,036)	145,081 (27,203)
計入非流動負債之款項	107,472	117,878

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

24. 銀行借款(續)

銀行借款按中國人民銀行基準利率上浮10%年利率計息，乃由廣州物業作抵押並於二零二二年四月二十一日到期。

銀行借款以人民幣計值。

25. 遞延稅項資產／負債

為呈列於簡明綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。就財務報告而言，以下為遞延稅項結餘之分析：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	5,495	4,738
遞延稅項負債	(346,538)	(339,398)
	(341,043)	(334,660)

以下為主要已確認遞延稅項負債及資產及其變動：

	重估 投資物業 千港元	收購附屬公司 之公平值調整 千港元	經營 租賃攤銷 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	(104,466)	(260,146)	3,792	(360,820)
(扣自)/計入綜合損益表	(933)	5,753	1,239	6,059
匯兌調整	6,695	13,699	(293)	20,101
於二零一六年十二月三十一日(經審核)				
及二零一七年一月一日	(98,704)	(240,694)	4,738	(334,660)
計入簡明綜合損益表(附註7)	1,786	2,756	602	5,144
匯兌調整	(2,995)	(8,687)	155	(11,527)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	(99,913)	(246,625)	5,495	(341,043)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

26. 出售一間附屬公司

豐采錄影

於二零一七年二月十七日，本集團訂立買賣協議以出售豐采錄影之全部已發行股本及豐采錄影應付股東貸款39,851,000港元予一名獨立第三方，現金代價為173,000港元。出售事項於二零一七年二月十七日完成。

於出售日期，豐采錄影之資產及負債詳情如下：

	千港元
會所債券	172
現金及現金等價物	1
應付直接控股公司款項	(39,851)
應計費用	(1)
已出售之負債淨額	(39,679)

出售一間附屬公司之收益

	千港元
已收現金代價	173
已出售之負債淨額	39,679
減：轉讓予買方之股東貸款	(39,851)
出售一間附屬公司之收益	1

出售豐采錄影產生之現金流入淨額

	千港元
已收現金代價	173
減：已出售之現金及現金等價物	(1)
現金流入淨額	172

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

27. 承擔

(a) 租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃所承擔之日後最低租賃付款之到期情況如下：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年以內	13,364	13,384
第二至第五年(包括首尾兩年)	50,137	48,851
五年以上	635,527	622,789
	699,028	685,024

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業及經營權，即(i)截至二零一五年十二月三十一日之前建設及經營會所之權利及(ii)截至二零一六年一月三十日之前開發及經營主體地塊，及管理該主體地塊上已建物業之權利之應付租金。辦公室物業之租賃主要議定之租期平均為三年，而租金平均固定三年。本集團並無獲授於租賃期屆滿時可購買租賃物業以及有關會所及主體地塊之經營權之選擇。

本集團作為出租人

期內賺取之投資物業及會所資產之租金收入為22,292,000港元(二零一六年六月三十日：24,131,000港元)。所有本集團之投資物業乃持作租賃用途。預期投資物業可持續產生2.12%(二零一六年六月三十日：2.30%)之租金收益率。投資物業於未來7.5年(二零一六年十二月三十一日：8年)均已承承諾租戶。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

27. 承擔(續)

(a) 租賃承擔(續)

本集團作為出租人(續)

於報告期末，本集團已就下列日後最低租賃付款與租戶訂約：

	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年以內	22,463	24,219
第二至第五年(包括首尾兩年)	75,521	85,723
五年以上	33,769	47,170
	131,753	157,112

(b) 其他承擔

於二零一七年六月三十日，本集團有關主體地塊資本開支之其他承擔為57,992,000港元(二零一六年十二月三十一日：58,190,000港元)，已訂約但尚未作出撥備。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融工具之公平值

下表呈列於報告期末按經常性基準計量之本集團金融工具之公平值，並根據公平值計量輸入數據之可觀察性及其對公平值計量整體之重要性分類為下述之第1級、第2級或第3級：

- 第1級輸入數據為於計量日期採用相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價；
- 第2級輸入數據為除計入第1級之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

金融資產	於二零一七年 六月三十日 之公平值 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 之公平值 千港元 (經審核)	公平值等級	估值技術及主要輸入數據
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	—	365,000	第1級	於活躍市場所報 之收市價
按公平值計入損益表之金融資產				
— 上市股本證券	524,354	544,442	第1級	於活躍市場所報 之收市價

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融工具之公平值(續)

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日本集團金融工具之公平值等級詳情如下：

	第1級		第2級		第3級		總計	
	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
金融資產								
可供出售金融資產								
— 上市股本證券	-	365,000	-	-	-	-	-	365,000
按公平值計入損益表 之金融資產								
— 上市股本證券	524,354	544,442	-	-	-	-	524,354	544,442
	524,354	909,442	-	-	-	-	524,354	909,442

於截至二零一七年六月三十日止六個月，第1級及第2級之間概無轉撥，亦無轉入或轉出第3級。

本集團之政策為於引致轉撥之事件或情況變化當日確認公平值等級之間之轉撥。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(b) 金融資產及負債之公平值

本簡明綜合財務報表中確認之金融資產及金融負債之賬面值與於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日之公平值並無重大差異。

29. 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

30. 報告期末後事項

於二零一七年六月三十日後及直至本中期報告日期，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一七年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准建議收購香港物業。
- (b) 於二零一七年八月，本集團取得本金額為人民幣170,000,000元(相等於201,462,000港元)之有抵押銀行貸款，為其現有按揭貸款進行再融資。
- (c) 於二零一七年八月二十二日，本公司與一名獨立第三方訂立有條件認購協議，內容有關發行價值300,000,000港元，年利率為8.00%，並於二零二零年到期之有抵押票據，以撥支主體地塊之部分開發成本。票據已於二零一七年八月二十五日發行。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月二十二日之公佈。

31. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式。本公司董事認為，重新分類有助更適當地呈列本集團之業務分部。

32. 批准簡明綜合財務報表

本簡明綜合財務報表已於二零一七年八月三十日經董事會批准及授權刊發。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立審閱報告

致 **ETERNITY INVESTMENT LIMITED** (永恒策略投資有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

緒言

吾等已審閱第3頁至第45頁之中期財務報表，當中包括 Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 於二零一七年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告須遵照其相關條文及香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港會計準則第34號 *中期財務報告* (「香港會計準則第34號」) 編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號之規定編製及呈列本中期財務報表。吾等負責根據吾等之審閱結果對中期財務報表發表審閱結論，並根據吾等協定之委聘條款僅向閣下 (作為法人) 報告，而不作其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

* 僅供識別

獨立審閱報告(續)

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。中期財務報表之審閱範圍包括向主要負責財務及會計事宜之人士作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別之所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項會令吾等相信中期財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

韓冠輝

執業證書號碼：P05029

香港，二零一七年八月三十日

管理層討論及分析

財務回顧

由於本集團已多年未能以合理價格取得高質素電影以供發行，故本集團已於二零一七年二月十七日透過出售豐采錄影有限公司（「豐采錄影」，一間本公司之間接全資附屬公司）之全部已發行股本終止其電影發行業務，使資源集中於其現有業務。因此，就財務報告而言，豐采錄影之業績於截至二零一七年六月三十日止六個月已個別呈列為已終止經營業務。豐采錄影主要從事發行影像產品及持有電影版權。

於截至二零一七年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損為245,658,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月之156,084,000港元增加57.39%。業績倒退於下文「持續經營業務之業績」及「業務回顧」分節討論。

持續經營業務之業績

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得收益16,658,000港元，較上一期間之93,801,000港元減少82.24%。該項減少之原因為(i)本集團珠寶產品及寶石之銷售下滑，及(ii)出售金融資產之虧損大幅增加。於總收益中，30,624,000港元由借貸產生、15,667,000港元由銷售珠寶產品及寶石產生、22,292,000港元由物業投資產生及虧損51,925,000港元由出售金融資產產生。

本期間來自持續經營業務之虧損為245,655,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月之156,070,000港元增加57.40%。該項大幅增加主要由於按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損增加93,609,000港元所致。

銷售珠寶產品及寶石之毛利自截至二零一六年六月三十日止六個月之11,803,000港元減少79.56%至截至二零一七年六月三十日止六個月之2,412,000港元，而銷售珠寶產品及寶石之毛利率自截至二零一六年六月三十日止六個月之19.77%減少至截至二零一七年六月三十日止六個月之15.40%。有關跌幅主要由於「業務回顧」一節所討論之市況疲弱及錄得來自客戶之銷售退貨1,662,000港元所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

持續經營業務之業績(續)

物業投資之毛利自截至二零一六年六月三十日止六個月之15,276,000港元增加14.53%至截至二零一七年六月三十日止六個月之17,496,000港元。該增幅主要由於中國內地營業稅項退回收取4,794,000港元所致。物業投資之毛利率自截至二零一六年六月三十日止六個月之63.30%增加至截至二零一七年六月三十日止六個月之78.49%。該增幅主要由於上文提及中國內地營業稅項退回所致。

其他收益及虧損指重大及／或非經常性收入及開支項目。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得以下其他收益及虧損：

- (a) 於二零一七年二月十七日，本集團以代價173,000港元出售豐采錄影之全部已發行股本，及確認出售一間附屬公司收益1,000港元。
- (b) 於報告期末，本集團計量位於中國內地廣州越秀區農林下路33號之投資物業(「廣州物業」)之公平值，並確認投資物業公平值變動產生之虧損7,143,000港元。
- (c) 於報告期末，本集團按市價計量其股票投資組合，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損190,837,000港元。

銷售及分銷開支主要指本集團之銷售珠寶產品及寶石業務所產生之銷售團隊員工成本、海外差旅費用、運費及佣金。銷售及分銷開支由截至二零一六年六月三十日止六個月之2,456,000港元減少33.67%至截至二零一七年六月三十日止六個月之1,629,000港元。該項減少乃由於(i)重組本集團之銷售團隊以應對疲弱市況，及(ii)減少海外差旅活動所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

持續經營業務之業績(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月，行政開支為40,155,000港元，較上一期間之31,439,000港元增加27.72%。該增幅主要由於確認由授出購股權所產生之以股權結算之股份支款開支10,523,000港元所致。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團擁有49%權益之聯營公司Spark Concept Group Limited(「**Spark Concept**」)及其附屬公司(統稱「**Spark Concept**集團」)呈報綜合溢利339,000港元。儘管Spark Concept集團截至二零一七年六月三十日止六個月恢復盈利能力，概無確認應佔Spark Concept集團溢利，乃由於本集團於過往年度未確認之應佔虧損尚未由本期間應佔溢利彌補。應佔聯營公司業績1,000港元指本集團應佔中港資有限公司(本集團擁有30%權益之聯營公司)之虧損。

融資費用是指本集團支付抵押貸款及短期貸款之利息。融資費用由截至二零一六年六月三十日止六個月之5,133,000港元增加5.12%至截至二零一七年六月三十日止六個月之5,396,000港元。該項增幅乃由於支付短期貸款利息1,644,000港元，惟部份被抵押貸款利息減少1,381,000港元抵銷。於二零一七年三月二十三日取得本金額為150,000,000港元之短期貸款，旨在為本集團短期資金需要撥支。短期貸款已於二零一七年五月十二日悉數償還。

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月之594,000港元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月之223,000港元。該項減少乃主要由於遞延稅項抵免增加1,810,000港元，部份被本集團物業投資業務之估計應課稅收入增加導致本期稅項開支增加1,439,000港元所抵銷。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

已終止經營業務之業績

截至二零一七年六月三十日止六個月已終止經營業務之虧損為3,000港元，為豐采錄影於二零一七年一月一日至二零一七年二月十七日(即豐采錄影不再為本公司附屬公司之日期)期間之業績。

流動資金及財務資源

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團透過經營所得現金、本公司擁有人應佔權益、發行新股份及借款為其經營提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零一六年十二月三十一日之3,249,145,000港元減少至二零一七年六月三十日之3,162,834,000港元，該項減少由於本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月產生虧損245,658,000港元所致，惟部分為(i)於二零一七年五月十六日按每股0.160港元之價格發行643,200,000股新普通股致使股本及股份溢價增加99,226,000港元；及(ii)因於報告日期將本集團於中國內地之業務換算為港元時產生匯兌收益，令匯兌儲備增加49,598,000港元所抵銷。

於二零一七年六月三十日，本集團現金及現金等價物為216,622,000港元(二零一六年十二月三十一日：438,975,000港元)。

於二零一七年六月三十日，本集團之未償還借款為135,508,000港元(二零一六年十二月三十一日：175,081,000港元)，即抵押貸款(相等於人民幣117,610,000元)，按中國人民銀行基準利率上浮10.00%年利率計算、以廣州物業作抵押，並於二零二二年四月二十一日到期。未償還借款減少主要由於在二零一七年三月二十三日向國美金融科技有限公司(股份代號：628)發行30,000,000港元之承兌票據還款所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資本負債比率

於二零一七年六月三十日，按借款總額除以本公司擁有人應佔權益所得百分比計算之資本負債比率為4.28%（二零一六年十二月三十一日：5.39%）。

流動資產淨值及流動比率

於二零一七年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為1,098,024,000港元（二零一六年十二月三十一日：1,124,475,000港元）及4.21（二零一六年十二月三十一日：3.88）。

資本結構

於二零一七年五月十六日，本公司透過根據一般授權以配售新股份之形式按每股0.160港元之價格向五名個人投資者（彼等均為獨立第三方）及五名企業投資者（其最終實益擁有人為獨立第三方）配發及發行643,200,000股新普通股，籌得99,226,000港元（扣除開支），為誠如本公司於二零一七年四月十三日所公佈建議收購位於香港信德中心西翼之七個辦公室單位（「香港物業」）提供資金。於二零一七年四月二十六日（即配售協議日期），本公司之普通股於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報之收市價為每股0.199港元。本公司之每股新普通股淨價為0.154港元。董事認為，配售乃本公司籌集額外資金以為進行建議收購香港物業融資，同時擴闊本公司股東基礎之機會。

融資活動所得款項之用途

於二零一七年六月三十日，根據一般授權配售643,200,000股新普通股之所得款項淨額99,226,000港元尚未用作建議收購香港物業，並已作為計息存款存置於香港持牌銀行。

重大收購事項

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購事項。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

重大出售事項

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團根據於二零一六年五月十二日舉行之本公司股東特別大會上由股東授予董事之12個月出售授權，在公開市場進行一系列交易以約每股7.25港元之平均價格出售合共13,500,000股航空互聯集團有限公司(股份代號：8176)股份。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，12個月出售授權構成本公司之非常重大出售事項，及已於二零一六年五月十二日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，廣州物業之賬面值571,020,000港元(二零一六年十二月三十一日：561,089,000港元)已抵押以獲得授予本集團之抵押貸款。

重大承諾

於二零一七年六月三十日，本集團對有關一幅毗鄰本集團於中國內地北京一間會員制高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)之580畝地塊(「主體地塊」)之發展成本已訂約但並未撥備總承擔為57,992,000港元(二零一六年十二月三十一日：58,190,000港元)。

匯兌風險及對沖

本集團大部分交易、資產及負債以港元、美元及人民幣計值。本集團面臨之匯兌風險主要與人民幣有關，可能影響其表現。董事密切監察財務狀況表及現金流匯兌風險，並在其認為適當之情況下使用金融工具(如遠期外匯合約、外匯期權及遠期利率協議)對沖該匯兌風險。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

僱員及酬金政策

於二零一七年六月三十日，本集團之僱員人數為38人(二零一六年六月三十日：41人)。截至二零一七年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為25,663,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：15,036,000港元)。員工成本增加主要由於確認由授出購股權予本集團執行董事及僱員所產生之以股權結算之股份支款開支9,821,000港元所致。除基本薪金、退休福利計劃供款及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃及購股權。

業務回顧

由於本集團已多年未能以合理價格取得高質素電影以供發行，故本集團於二零一七年二月十七日以代價173,000港元透過出售豐采錄影之全部已發行股本終止電影發行業務，使資源集中於其現有業務。出售豐采錄影產生確認收益1,000港元。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之銷售金融資產業務錄得分部虧損(除稅前)241,862,000港元，其中主要包括(i)買賣香港上市股票虧損51,925,000港元；(ii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損190,837,000港元；及(iii)本集團所持有之香港上市股票之股息收入1,022,000港元。錄得分部虧損乃主要由於(i)買賣香港上市股票產生之虧損增加39,903,000港元；及(ii)香港小市值股票市場氣氛低迷所致。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團購入五隻香港上市股票，總收購成本為79,973,000港元及由出售三隻香港上市股票賬面值加交易成本總額為274,974,000港元，而出售所得款項總額為223,049,000港元產生之買賣虧損51,925,000港元。此外，本集團所持有之香港上市股票作為可供出售金融資產365,000,000港元已重新分類為按公平值計入損益表之金融資產，原因為本集團於其綜合財務報表中提早採納香港財務報告準則第9號並於二零一七年一月一日生效。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

本集團於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月所持有之香港上市股票變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日之賬面值	544,442	597,658
加：重新分類可供出售金融資產	365,000	—
購入	79,973	302,035
減：出售	(274,224)	(78,336)
公平值變動產生之虧損	(190,837)	(97,228)
於六月三十日之賬面值	524,354	724,129

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

本集團於二零一七年六月三十日所持有之香港上市股票詳情如下：

香港上市股票名稱	於二零一七年 六月三十日 持有之 股份數目	於二零一七年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零一七年 六月三十日 綜合資產總值 之比較	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月之 已確認公平值 變動所產生之 收益/(虧損) 千港元
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	40,220,000	6,033	0.15%	1,201
國茂控股有限公司 (股份代號：8428)	21,720,000	3,671	0.09%	(1,217)
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號：1143)	30,000,000	3,450	0.08%	90
中國智能健康控股有限公司 (股份代號：348)	800,000,000	108,000	2.64%	(57,210)
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	4,800,000	7,056	0.17%	2,064
新昌集團控股有限公司(「新昌」) (股份代號：404)	90,000,000	—*	0.00%	(31,950)
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	33,028,000	93,139	2.27%	(17,505)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	123,000,000	51,660	1.26%	(28,052)
Sincere Watch (Hong Kong) Ltd. (股份代號：444)	55,000,000	9,460	0.23%	(1,540)
航空互聯集團有限公司 (股份代號：8176)	14,000,000	130,060	3.18%	(1,540)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	70,000,000	47,600	1.16%	(39,900)
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	14,368,000	64,225	1.57%	(15,278)
		524,354		(190,837)

*: 新昌於二零一七年三月三十一日(為於二零一七年四月三日上午九時正股份暫停買賣前最後交易日)之股份收市價為每股0.35港元。鑑於新昌所公佈暫停買賣之最新發展，為審慎起見，於二零一七年六月三十日新昌股份之全部公平值31,500,000港元已悉數減值。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為30,624,000港元，較上一期間之21,992,000港元增加39.25%。該項增加乃由於在截至二零一七年六月三十日止六個月之新授出貸款本金總額較上一期間增加所致。尚未償還應收貸款月均結餘自截至二零一六年六月三十日止六個月之526,715,000港元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月之693,612,000港元。於回顧期間內，本集團向六名客戶作出本金總額為742,000,000港元之新貸款。本集團客戶從現有及新增貸款中提取本金總額631,884,000港元，且本集團自客戶收取貸款還款326,961,000港元。於報告期末，董事評估應收貸款之可收回程度。由於並無客觀證據顯示本集團將無法收回其應收貸款，故並無確認應收貸款之減值虧損。於二零一七年六月三十日，本集團之應收貸款連同應收應計利息為759,655,000港元(二零一六年十二月三十一日：451,163,000港元)。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團銷售珠寶產品及寶石業務產生收益15,667,000港元，較上一期間之59,700,000港元減少73.76%，及呈報之分部虧損(除稅前)為2,284,000港元，而上一期間錄得分部溢利(除稅前)為6,005,000港元。收益減少及截至二零一七年六月三十日止六個月之分部業績倒退乃主要由於市況疲弱及錄得1,662,000港元之客戶銷售退貨所致。為應對疲弱市況，本集團重組其銷售團隊以確保經營架構具有成本效益，除海外零售店鋪市場外，透過開發海外零售連鎖市場精簡業務策略。此外，多名客戶長時間未結算其貿易債務。與該等客戶磋商後，本集團接受該等若干客戶之銷售退貨以減少其信貸風險，並與彼等就長期未償還貿易債務達成還款計劃。到目前為止，該等長期未償還貿易債務已按計劃償還。由於銷售寶石業務僅貢獻個位數毛利率並需要比預期更長期間清償貿易債務，本集團自二零一七年第一季度起暫停其銷售寶石業務。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於二零一七年六月三十日，本集團之珠寶產品及寶石存貨(包括原材料、在製品及製成品)為35,081,000港元(二零一六年十二月三十一日：38,329,000港元)，而本集團之銷售珠寶產品及寶石業務有2,758,000港元(二零一六年十二月三十一日：2,000,000港元)之未交貨銷售訂單。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之物業投資業務產生之租金收入為22,292,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月24,131,000港元減少7.62%；及錄得分部虧損(除稅前)為570,000港元，而截至二零一六年六月三十日止六個月則錄得分部溢利(除稅前)3,115,000港元。租金收入減少乃由於廣州物業其中一名租戶於二零一七年五月遷出及已收與應收租金收入由人民幣換算為港元之平均匯率減少所致。總租金收入當中，其中10,204,000港元來自會所之資產，而12,088,000港元則來自廣州物業。由於整塊主體地塊仍處於開發階段，故尚未產生租金收入。

主體地塊之開發分為三個階段，其中第一階段包括興建九棟別墅酒店，總建築面積為21,661平方米，第二階段包括興建29棟別墅酒店，總建築面積為33,000平方米，及第三階段包括開發餐廳、多用途活動室設施及約100個酒店公寓單位之五層高端酒店公寓綜合體，總建築面積為25,000平方米。於二零一七年六月三十日，第一階段開發大致完成。鑑於就買賣會所及主體地塊與多名有意買方接洽，租賃九棟別墅酒店之市場推廣活動可能延遲及主體地塊之開發因出售會所及主體地塊而暫停，而根據其現時狀況並無進一步產生開發成本。於二零一七年五月十日，本集團與中國智能健康控股有限公司(股份代號：348)訂立不具法律約束力之意向書，內容有關由本集團可能出售本公司間接全資附屬公司Smart Title Limited之全部已發行股本予中國智能健康控股有限公司，而會所及主體地塊由Smart Title Limited之間接全資附屬公司持有。然而，不具法律約束力之意向書已於二零一七年七月十日終止。隨著該終止，租賃九棟別墅酒店之市場推廣活動已於二零一七年七月開始及主體地塊之第一期開發亦已落實。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

經計及已產生之開發成本，由本集團將產生之主體地塊之總預算開發成本餘額於二零一七年六月三十日約為人民幣853,424,000元(相等於983,315,000港元)。為加快主體地塊之發展，本集團已就取得借貸與多間財務機構進行磋商，為總預算開發成本部分餘額撥支。餘下部分將由本集團之內部資源以及會所資產及主體地塊所產生之租金收入撥支。

於報告期末，董事已參照獨立估值師編製之估值報告對有關(i)建設及經營會所之會所設施之權利，及(ii)開發及經營主體地塊之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利之無形資產進行減值測試。由於無形資產之可收回金額超過賬面值，故毋須作出減值。

於報告期末，董事已計量廣州物業之公平值。按另一獨立估值師編製之物業估值報告，廣州物業之公平值自二零一六年十二月三十一日之人民幣501,900,000元(相等於561,089,000港元)下降至二零一七年六月三十日之人民幣495,600,000元(相等於571,020,000港元)。因此，本集團確認投資物業公平值變動產生之虧損人民幣6,300,000元(相等於7,143,000港元)。然而，公平值變動產生之虧損並不反映廣州物業於二零一七年六月三十日之賬面值。廣州物業之賬面值由二零一六年十二月三十一日之561,089,000港元增加至二零一七年六月三十日之571,020,000港元。由於人民幣兌港元匯率由二零一六年十二月三十一日至二零一七年六月三十日增加約3.07%，故按於報告期末將廣州物業之賬面值由人民幣換算為港元錄得匯兌調整17,074,000港元。有關匯兌調整不僅全數對銷公平值變動產生之虧損7,143,000港元，更使廣州物業之賬面值提升9,931,000港元。

本集團已就其已由廣州物業作抵押之現有按揭貸款進行再融資與中國內地銀行進行磋商，以維持現金以達致本集團之融資需求。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

董事對香港辦公室市場之前景持樂觀態度。為擴大本集團之投資物業組合及使其多元化，於二零一七年四月十三日，本集團(作為買方)與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，內容有關以代價322,000,000港元建議收購香港物業。本集團擬持有香港物業作長期投資用途。完成後，香港物業部分擬用作本公司總辦事處，而餘下部分則擬出租以產生租金收入。建議收購事項之代價將由本集團之內部資源、於二零一七年五月十六日根據一般授權配售643,200,000股新普通股之所得款項淨額及銀行借款撥付。建議收購事項構成上市規則項下之本公司主要交易，及已於二零一七年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。建議收購事項之完成預期為二零一七年九月十八日或之前落實。

Spark Concept集團於中環及鰂魚涌經營兩家日本麵店(麵鮮醬油房周月)及於中環經營一家高端日本餐廳(料理人 上田)。截至二零一七年六月三十日止六個月，Spark Concept集團錄得溢利339,000港元，而二零一六年同期則錄得虧損1,464,000港元。概無確認應佔Spark Concept集團溢利，乃由於本集團於過往年度未確認之應佔虧損尚未由應佔本期間溢利彌補。Spark Concept集團表現轉虧為盈主要由於兩家日本麵店產生溢利，惟有關溢利部分由高端日本餐廳產生之虧損所抵銷。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無向Spark Concept集團墊支額外現金。鑑於Spark Concept集團之表現有所改善，因此並無就應收Spark Concept集團款項確認減值虧損。於二零一七年六月三十日，Spark Concept集團結欠本集團7,393,000港元(未扣除累積減值5,696,000港元)之金額為無抵押、免息及須按要求償還。誠如米芝蓮指南於二零一六年十一月所公佈，中環及鰂魚涌之日本麵店於《香港及澳門米芝蓮指南2017》中再次獲選為Bib Gourmand評級餐廳。

管理層討論及分析(續)

未來前景

聯儲局於七月會議上維持其政策利率不變，傳達之重要信息是希望盡快開始削減其資產負債表。全球市場或於二零一七年下半年面臨聯儲局政策正常化之挑戰。因此，董事將於二零一七年下半年審慎監測香港股票市場並適時調整本集團股票組合。

由於本集團將若干內部現金資源分配作撥支建議收購香港物業及開發主體地塊，本集團放慢其借貸業務步伐，董事預期二零一七年下半年之貸款利息收入可能與二零一七年上半年大致持平。

於二零一七年下半年，本集團優化其銷售珠寶產品業務之業務策略，並將資源分配作開發海外零售連鎖店市場，以實現穩定結算貿易債務。由於需要時間開發此市場，預期本集團之銷售珠寶產品業務於二零一七年下半年之表現將與二零一七年上半年大致持平。

租賃主體地塊上之九棟別墅酒店之市場推廣活動已於二零一七年七月開始。倘該九棟別墅酒店成功租出，董事預期本集團租金收入將於二零一七年下半年呈現增長。

於二零一七年下半年，董事將繼續審慎監測業務環境，並透過專注本集團現有業務加強本集團業務基礎。此外，董事將繼續為本集團審慎識別合適之投資機會以多元化其業務及擴闊其收益。

管理層討論及分析(續)

報告期末後事項

於二零一七年六月三十日後及直至本中期報告日期，本集團有以下重大事項：

- (a) 於二零一七年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准建議收購香港物業。
- (b) 於二零一七年八月，本集團取得本金額為人民幣170,000,000元(相等於201,462,000港元)之有抵押銀行貸款，為其現有按揭貸款進行再融資。
- (c) 於二零一七年八月二十二日，本公司與一名獨立第三方訂立有條件認購協議，內容有關發行價值300,000,000港元，年利率為8.00%，並於二零二零年到期之有抵押票據，以撥支主體地塊之部分開發成本。票據已於二零一七年八月二十五日發行。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月二十二日之公佈。

上市規則規定之附加資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B 條須予披露之董事資料變動載列如下：

- (a) 本公司執行董事陳健華先生辭任航空互聯集團有限公司(一間於聯交所創業板上市之公司，股份代號：8176)之執行董事、授權代表、監察主任、特別調查委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一七年五月二十五日起生效；及
- (b) 本公司獨立非執行黃德銓先生辭任一間於聯交所主板上市之公司之首席財務總監及公司秘書，自二零一七年六月二十日起生效。

上市規則規定之附加資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零一七年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所記錄，或按本公司及聯交所根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則所獲通知，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

好倉

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	附註	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
李雄偉先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國偉先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國勳先生	1	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
陳健華先生		實益擁有人	6,319,500	0.16%

附註：

1. Twin Success International Limited由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及由Silver Pacific Development Limited擁有50%權益。Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。Silver Pacific Development Limited由張國偉先生擁有50%權益及由張國勳先生擁有50%權益。Twin Success International Limited實益擁有211,416,000股本公司普通股。

上市規則規定之附加資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益(續)

好倉(續)

b. 購股權

董事姓名	身份	持有購股權 數目	相關股份 數目
李雄偉先生	實益擁有人	32,150,000	32,150,000
張國偉先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000
張國勳先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000
陳健華先生	實益擁有人	32,150,000	32,150,000

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無董事、主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

購股權計劃

根據股東於二零一一年十二月十二日通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃以取代於二零零二年一月二十一日採納之購股權計劃。購股權計劃之主要條款已於本公司之二零一六年年報中披露。本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月之購股權變動詳情載列如下：

上市規則規定之附加資料(續)

購股權計劃(續)

購股權類別	購股權數目					於二零一七年 六月三十日 尚未行使
	於二零一七年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效		
董事及主要行政人員						
李雄偉先生	2007B	1,001	—	—	(1,001)	—
	2017	—	32,150,000	—	—	32,150,000
		1,001	32,150,000	—	(1,001)	32,150,000
張國偉先生	2017	—	32,160,000	—	—	32,160,000
		—	32,160,000	—	—	32,160,000
張國勳先生	2017	—	32,160,000	—	—	32,160,000
		—	32,160,000	—	—	32,160,000
陳健華先生	2007B	1,001	—	—	(1,001)	—
	2017	—	32,150,000	—	—	32,150,000
		1,001	32,150,000	—	(1,001)	32,150,000
董事及主要行政人員合計		2,002	128,620,000	—	(2,002)	128,620,000
僱員及顧問						
	2007A	4,835	—	—	(4,835)	—
	2007B	23,307	—	—	(23,307)	—
	2017	—	192,980,000	—	—	192,980,000
僱員及顧問合計		28,142	192,980,000	—	(28,142)	192,980,000
總計		30,144	321,600,000	—	(30,144)	321,600,000
於期末可予行使						321,600,000

上市規則規定之附加資料(續)

購股權計劃(續)

特定類別購股權之詳情如下：

購股權類別	授出日期	行使期	行使價
2007A	二零零七年三月二十二日	二零零七年三月二十二日至 二零一七年三月三十一日	1,470.308 港元
2007B	二零零七年五月三十一日	二零零七年五月三十一日至 二零一七年五月三十日	2,188.687 港元
2017	二零一七年四月二十七日	二零一七年四月二十七日至 二零一八年四月二十六日	0.202 港元

主要股東

於二零一七年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，下列股東已就擁有本公司已發行股本之有關權益知會本公司：

好倉

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股

股東名稱	附註	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
蔡彤先生		實益擁有人	372,416,803	9.65%
Twin Success International Limited	1	實益擁有人	211,416,000	5.48%
Silver Pacific International Limited	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
Silver Pacific Development Limited	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
李雄偉先生	1及2	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國偉先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%
張國勳先生	1及3	由受控制公司持有	211,416,000	5.48%

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東(續)

好倉(續)

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

附註：

1. Twin Success International Limited由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及由Silver Pacific Development Limited擁有50%權益。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生擁有50%權益及由張國勳先生擁有50%權益。

b. 購股權

股東名稱	身份	持有購股權 數目	相關股份 數目
李雄偉先生	實益擁有人	32,150,000	32,150,000
張國偉先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000
張國勳先生	實益擁有人	32,160,000	32,160,000

除上文所披露者外，本公司並無獲知會於二零一七年六月三十日有任何人士擁有本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

上市規則規定之附加資料(續)

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)之守則條文，惟下述者除外：

- (a) 守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於截至二零一七年六月三十日止六個月，李雄偉先生擔任本公司董事會主席及行政總裁。李先生具備重要領導技巧，並於企業管理及業務發展方面具有豐富經驗。董事會認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁之角色可為本集團提供穩固及貫徹一致之領導，並使長遠業務策略之業務策劃、決策及執行更為有效；及
- (b) 守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司所有非執行董事並非按指定任期委任，惟均須根據本公司之公司細則條文輪值告退及膺選連任。於每屆股東週年大會上，當時董事之三分之一(或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數)須輪值告退，惟各董事須最少每三年輪席告退一次。因此，本公司認為該等條文足以符合此守則條文之相關目標。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定標準。

上市規則規定之附加資料(續)

審閱財務資料

審核委員會已審閱二零一七年年中期報告及截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，並同意本公司所採納之會計原則及政策。此外，本公司之外聘核數師國衛會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

致謝

本人謹代表董事會衷心感謝董事同寅、管理層及員工竭誠盡心為集團作出寶貴貢獻。此外，本人亦謹此感謝股東一直給予鼎力支持。

承董事會命

Eternity Investment Limited

永恒策略投資有限公司*

主席

李雄偉

香港，二零一七年八月三十日

* 僅供識別