

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

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») 截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一七年比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務			
收益	4	188,037	53,989
銷售成本		(63,478)	(57,537)
毛利／(毛損)		124,559	(3,548)
投資及其他收入	5	2,970	1,273
其他收益及虧損	6	(524,816)	(74,634)
銷售及分銷開支		(5,350)	(3,842)
行政開支		(162,812)	(100,573)
應佔聯營公司業績		8,909	282
經營虧損		(556,540)	(181,042)
融資費用	7	(43,276)	(23,627)
除稅前虧損		(599,816)	(204,669)
所得稅抵免	8	11,091	9,052
本年度來自持續經營業務之虧損	9	(588,725)	(195,617)
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務之虧損		—	(3)
本年度虧損		(588,725)	(195,620)

* 僅供識別

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(586,090)	(195,545)
非控股權益		(2,635)	(75)
		<u>(588,725)</u>	<u>(195,620)</u>
每股虧損	10		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本及攤薄		<u>(15.34) 港仙</u>	<u>(5.41) 港仙</u>
來自持續經營業務			
基本及攤薄		<u>(15.34) 港仙</u>	<u>(5.41) 港仙</u>
來自已終止經營業務			
基本及攤薄		<u>不適用</u>	<u>— 港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度虧損	(588,725)	(195,620)
本年度其他全面(開支)／收益，扣除所得稅後 將不會重新分類至損益表之項目：		
應佔聯營公司之其他全面收益／(開支)	19,945	(910)
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	(65,089)	112,251
出售海外業務之重新分類調整	10,651	—
應佔一間聯營公司之其他全面開支	(265)	—
	<u>(54,703)</u>	<u>112,251</u>
本年度其他全面(開支)／收益，扣除所得稅後	<u>(34,758)</u>	<u>111,341</u>
本年度全面總開支	<u><u>(623,483)</u></u>	<u><u>(84,279)</u></u>
以下人士應佔本年度全面總開支：		
本公司擁有人	(620,941)	(84,201)
非控股權益	<u>(2,542)</u>	<u>(78)</u>
	<u><u>(623,483)</u></u>	<u><u>(84,279)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		535,761	664,795
投資物業		175,600	810,019
無形資產		868,411	931,421
商譽		278,407	353,599
於聯營公司之權益		251,383	38,393
遞延稅項資產		15,083	6,280
預付款項及其他應收款項		50,104	20,957
應收貸款	11	353,021	574,503
		<u>2,527,770</u>	<u>3,399,967</u>
流動資產			
存貨		37,471	38,453
應收貸款	11	815,718	626,127
貿易應收款項	12	32,974	41,107
按金、預付款項及其他應收款項		129,087	228,495
應收一間聯營公司款項		—	1,480
按公平值計入損益表之金融資產		287,302	662,943
可收回稅項		243	323
現金及現金等價物		140,628	225,010
		<u>1,443,423</u>	<u>1,823,938</u>
資產總值		<u><u>3,971,193</u></u>	<u><u>5,223,905</u></u>
權益			
股本		38,196	38,196
儲備		2,617,508	3,228,193
本公司擁有人應佔權益		<u>2,655,704</u>	<u>3,266,389</u>
非控股權益		(2,626)	(84)
權益總額		<u><u>2,653,078</u></u>	<u><u>3,266,305</u></u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債			
流動負債			
貿易應付款項	13	3,593	8,452
已收按金、應計費用及其他應付款項		121,233	383,528
預收款項		41,235	43,467
承兌票據		—	—
應付稅項		86,664	87,659
銀行借款		157,201	166,261
其他借款		200,000	300,000
應付一名董事款項		50,000	—
		<u>659,926</u>	<u>989,367</u>
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		102,535	91,834
預收款項		16,200	37,800
銀行借款		—	185,193
擔保票據		299,611	299,398
遞延稅項負債		239,843	354,008
		<u>658,189</u>	<u>968,233</u>
負債總額		<u><u>1,318,115</u></u>	<u><u>1,957,600</u></u>
權益及負債總額		<u><u>3,971,193</u></u>	<u><u>5,223,905</u></u>
流動資產淨值		<u><u>783,497</u></u>	<u><u>834,571</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>3,311,267</u></u>	<u><u>4,234,538</u></u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露及香港公司條例之披露規定。

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。

綜合財務報表以千港元(「千港元」)為單位呈列，即本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	就應用香港財務報告準則第9號金融工具時一併應用香港財務報告準則第4號保險合同
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港會計準則第28號(修訂本)	作為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的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所述者外，其餘於本年度應用新訂香港財務報告準則及經其修訂本對綜合財務報表所載之本年度及過往年度本集團財務表現及財務狀況及／或其披露並無重大影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於二零一八年一月一日首次應用日期確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利(或權益的其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一

月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料作比較。

本集團就與客戶的合約確認銷售珠寶產品的收益。

應用香港財務報告準則第15號將不會對在相關報告期內確認收益的時間和金額構成重大影響。

香港會計準則第40號(修訂本)轉讓投資物業

該等修訂本澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以證據支持其用途已改變。該等修訂本進一步澄清香港會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建物業(即用途改變不限於已竣工物業)。

於初始應用日期，本集團按照截至該日的現有狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日的分類並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具不賠償條款的預付款項 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間之資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併生效。

³ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

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，有關資料可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 | 銷售按公平值計入損益表(「 按公平值計入損益表 」)之金融資產 |
| (c) 借貸 | 借貸 |
| (d) 銷售珠寶產品 | 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出售豐采錄影有限公司後終止。

銷售寶石業務已自二零一七年第一季度起暫停。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團按經營分部劃分之可呈報分部收益、業績、資產、負債及其他選定財務資料之分析如下：

分部收益及業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務	綜合 千港元
	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	小計 千港元	發行 千港元	
分部收益	<u>36,286</u>	<u>6,698</u>	<u>96,274</u>	<u>48,779</u>	<u>188,037</u>	—	<u>188,037</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(279,788)</u>	<u>(289,126)</u>	<u>31,978</u>	<u>(6,473)</u>	(543,409)	—	(543,409)
銀行存款之利息收入					175	—	175
未分配企業收入					502	—	502
未分配企業開支					(13,244)	—	(13,244)
出售一間聯營公司之收益					1,520	—	1,520
出售附屬公司之虧損					(10,993)	—	(10,993)
融資費用					(43,276)	—	(43,276)
應佔聯營公司業績					<u>8,909</u>	—	<u>8,909</u>
除稅前虧損					(599,816)	—	(599,816)
所得稅抵免					<u>11,091</u>	—	<u>11,091</u>
本年度虧損					<u>(588,725)</u>	—	<u>(588,725)</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	小計 千港元	發行 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>44,412</u>	<u>(103,657)</u>	<u>70,626</u>	<u>42,608</u>	<u>53,989</u>	<u>—</u>	<u>53,989</u>
分部溢利／(虧損)	<u>10,552</u>	<u>(195,659)</u>	<u>68,820</u>	<u>(4,801)</u>	(121,088)	(3)	(121,091)
銀行存款之利息收入					76	—	76
未分配企業收入					175	—	175
未分配企業開支					(60,271)	—	(60,271)
出售一間附屬公司之收益					1	—	1
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損					(217)	—	(217)
融資費用					(23,627)	—	(23,627)
應佔聯營公司業績					<u>282</u>	<u>—</u>	<u>282</u>
除稅前虧損					(204,669)	(3)	(204,672)
所得稅抵免					<u>9,052</u>	<u>—</u>	<u>9,052</u>
本年度虧損					<u>(195,617)</u>	<u>(3)</u>	<u>(195,620)</u>

上文呈報之分部收益指由外部客戶產生之收益。兩個年度並無分部間銷售。

分部業績指各分部(產生之虧損)／賺取之溢利，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、若干投資及其他收入、若干其他收益及虧損、融資費用及所得稅抵免。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。

分部資產及負債

於二零一八年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	綜合 千港元
	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	小計 千港元	發行 千港元	
分部資產							
— 香港	416,066	569,728	1,188,093	68,647	2,242,534	—	2,242,534
— 中華人民共和國(「中國」)	1,646,961	—	—	—	1,646,961	—	1,646,961
	<u>2,063,027</u>	<u>569,728</u>	<u>1,188,093</u>	<u>68,647</u>	<u>3,889,495</u>	<u>—</u>	<u>3,889,495</u>
未分配企業資產							<u>81,698</u>
綜合資產總值							<u>3,971,193</u>
分部負債							
— 香港	(126,477)	(12,112)	(73,952)	(37,006)	(249,547)	—	(249,547)
— 中國	(545,473)	—	—	—	(545,473)	—	(545,473)
	<u>(671,950)</u>	<u>(12,112)</u>	<u>(73,952)</u>	<u>(37,006)</u>	<u>(795,020)</u>	<u>—</u>	<u>(795,020)</u>
未分配企業負債							<u>(523,095)</u>
綜合負債總額							<u>(1,318,115)</u>

於二零一七年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	綜合 千港元
	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	小計 千港元	發行 千港元	
分部資產							
— 香港	242,294	726,458	1,284,413	70,973	2,324,138	—	2,324,138
— 中國	<u>2,668,627</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,668,627</u>	<u>—</u>	<u>2,668,627</u>
	<u>2,910,921</u>	<u>726,458</u>	<u>1,284,413</u>	<u>70,973</u>	<u>4,992,765</u>	<u>—</u>	4,992,765
未分配企業資產							<u>231,140</u>
綜合資產總值							<u>5,223,905</u>
分部負債							
— 香港	(128,947)	(12,118)	(1,135)	(31,926)	(174,126)	—	(174,126)
— 中國	<u>(1,163,172)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,163,172)</u>	<u>—</u>	<u>(1,163,172)</u>
	<u>(1,292,119)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>(1,135)</u>	<u>(31,926)</u>	<u>(1,337,298)</u>	<u>—</u>	(1,337,298)
未分配企業負債							<u>(620,302)</u>
綜合負債總額							<u>(1,957,600)</u>

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、其他應收款項，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
- 除其他借款、擔保票據、若干應計費用、其他應付款項及應付稅項不計入個別分部外，所有負債均分配至經營分部。分部共同產生之負債按分部資產比例分配。

其他分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					小計	已終止	綜合
	物業投資	銷售 金融資產	借貸	銷售 珠寶產品	未分配		經營業務	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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	70,888	—	—	25	—	70,913	—	70,913
無形資產攤銷	(20,887)	—	—	—	—	(20,887)	—	(20,887)
物業、廠房及設備之折舊	(22,836)	—	—	(61)	—	(22,897)	—	(22,897)
股息收入	—	661	—	—	—	661	—	661
投資物業公平值變動產生之收益	14,500	—	—	—	—	14,500	—	14,500
就應收貸款確認之減值虧損	—	—	(17,547)	—	—	(17,547)	—	(17,547)
就其他應收款項確認之減值虧損	(21,285)	—	—	—	—	(21,285)	—	(21,285)
就貿易應收款項確認之減值虧損	—	—	—	(89)	—	(89)	—	(89)
其他應收款項之利息收入	1,053	129	—	—	502	1,684	—	1,684
按公平值計入損益表之金融資產								
公平值變動產生之虧損	—	(296,211)	—	—	—	(296,211)	—	(296,211)
撇銷物業、廠房及設備	(233,632)	—	—	—	—	(233,632)	—	(233,632)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務		綜合 千港元
	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	發行 千港元	
計量分部溢利／(虧損)及 分部資產所計入之金額								
添置投資物業	190,403	—	—	—	—	190,403	—	190,403
添置物業、廠房及設備	56,301	—	—	—	161,880	218,181	—	218,181
無形資產攤銷	(20,456)	—	—	—	—	(20,456)	—	(20,456)
物業、廠房及設備之折舊	(14,083)	—	—	(116)	(1,544)	(15,743)	—	(15,743)
股息收入	—	1,022	—	—	—	1,022	—	1,022
投資物業公平值變動產生之收益	20,013	—	—	—	—	20,013	—	20,013
就商譽確認之減值虧損	(1,813)	—	—	—	—	(1,813)	—	(1,813)
按公平值計入損益表之金融資 產公平值變動產生之虧損	—	(92,526)	—	—	—	(92,526)	—	(92,526)
出售物業、廠房及設備之虧損	(92)	—	—	—	—	(92)	—	(92)
	<u>190,403</u>	<u>(92,526)</u>	<u>—</u>	<u>(116)</u>	<u>(1,544)</u>	<u>190,403</u>	<u>—</u>	<u>190,403</u>

地區資料

本集團主要於香港及中國經營。本集團按地區劃分之來自對外客戶之收益及有關其非流動資產之資料詳列如下：

	持續經營業務 從對外客戶而來之收益		已終止經營業務 從對外客戶而來之收益		持續經營業務 非流動資產*		已終止經營業務 非流動資產*	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
澳洲	21	68	—	—	—	—	—	—
歐洲	10,437	10,218	—	—	—	—	—	—
香港	144,595	(1,493)	—	—	665,778	432,895	—	—
中東	—	705	—	—	—	—	—	—
中國	32,777	44,412	—	—	1,465,511	2,386,289	—	—
美利堅合眾國	207	79	—	—	—	—	—	—
	188,037	53,989	—	—	2,131,289	2,819,184	—	—

* 非流動資產不包括遞延稅項資產、其他應收款項及應收貸款。

有關主要客戶之資料

於相關年度向本集團總收益貢獻10%以上之來自客戶之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶 1 ¹	不適用 ⁴	18,549
客戶 2 ¹	19,901	13,303
客戶 3 ²	21,264	20,809
客戶 4 ²	不適用 ⁴	9,159
客戶 5 ³	不適用 ⁴	16,200
客戶 6 ³	不適用 ⁴	12,191
客戶 7 ³	不適用 ⁴	10,560

¹ 來自銷售珠寶產品之收益。

² 來自物業投資之收益。

³ 來自借貸之收益。

⁴ 相關收益並無向本集團總收益貢獻10%以上。

4. 收益

截至二零一八年十二月三十一日止年度

來自客戶合約之收益明細

千港元

持續經營業務

銷售珠寶產品

48,779

確認收益之時間

按某一時間點

48,779

來自客戶合約之收益與於分部資料披露的金額的對賬載列如下：

千港元

持續經營業務

銷售珠寶產品

48,779

來自客戶合約之收益

銷售金融資產，淨額

48,779

6,698

貸款利息收入

96,274

租金收入

36,286

總收益

188,037

截至二零一七年十二月三十一日止年度

千港元

持續經營業務

銷售珠寶產品

42,608

銷售金融資產，淨額

(103,657)

貸款利息收入

70,626

租金收入

44,412

總收益

53,989

銷售金融資產之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	91,046	356,032
已售按公平值計入損益表之金融資產之賬面值另加交易費用	(84,348)	(459,689)
	<u>6,698</u>	<u>(103,657)</u>

5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務		
股息收入	661	1,022
銀行存款之利息收入	175	76
其他應收款項之利息收入	1,684	—
匯兌收益淨額	—	63
雜項收入	450	112
	<u>2,970</u>	<u>1,273</u>

6. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務		
投資物業公平值變動產生之收益	14,500	20,013
出售一間聯營公司之收益	1,520	—
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損	—	(217)
就商譽確認之減值虧損	—	(1,813)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	(296,211)	(92,526)
出售附屬公司之(虧損)/收益	(10,993)	1
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(92)
撇銷物業、廠房及設備	(233,632)	—
	<u>(524,816)</u>	<u>(74,634)</u>

7. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務		
銀行借款之利息	9,266	9,857
其他借款之利息	9,797	5,216
擔保票據之估算利息	24,213	8,554
	<u>43,276</u>	<u>23,627</u>

8. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務		
香港利得稅		
— 本期稅項	(2,283)	(2,103)
— 過往年度超額撥備	123	20
	<u>(2,160)</u>	<u>(2,083)</u>
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(1,883)	(1,633)
遞延稅項抵免	15,134	12,768
	<u>11,091</u>	<u>9,052</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

因此，自本年度起，香港利得稅按首2,000,000港元之估計應課稅溢利之8.25%計算，並按超過2,000,000港元之估計應課稅溢利之16.5%計算。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施規例，中國附屬公司於兩個年度之稅率為25%。

9. 本年度來自持續經營業務之虧損

本年度來自持續經營業務之虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務		
無形資產攤銷(計入行政開支)	20,887	20,456
核數師酬金：		
— 核數服務	1,088	1,108
— 非核數服務	353	467
	<u>1,441</u>	<u>1,575</u>
已銷售存貨之成本	43,752	38,057
物業、廠房及設備之折舊	22,897	15,743
就應收貸款確認之減值虧損	17,547	—
就其他應收款項確認之減值虧損	21,285	—
就貿易應收款項確認之減值虧損	89	—
匯兌虧損／(收益)淨額	67	(63)
租賃物業之經營租賃租金	3,259	2,873
經營權之經營租賃租金	16,831	16,471
減：已資本化經營租賃租金	<u>(11,134)</u>	<u>(10,896)</u>
	<u>5,697</u>	<u>5,575</u>
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	46,905	34,425
— 酌情花紅	25,463	25,215
— 退休福利計劃供款	1,528	434
— 以股權結算之股份支款開支	<u>9,063</u>	<u>9,821</u>
	<u>82,959</u>	<u>69,895</u>
來自投資物業及經營權之租金總收入	(36,286)	(44,412)
減：年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	19,726	19,480
減：年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	<u>382</u>	<u>401</u>
	<u><u>(16,178)</u></u>	<u><u>(24,531)</u></u>

10. 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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
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年度虧損	<u>(586,090)</u>	<u>(195,545)</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
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	<u>3,819,606</u>	<u>3,615,020</u>

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，此乃由於其對截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之每股基本虧損具有反攤薄效應。此兩個年度的每股基本及攤薄虧損均相同。

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損		
本年度來自持續經營業務之虧損	(588,725)	(195,617)
減：非控股權益應佔本年度來自持續經營業務之虧損	<u>2,635</u>	<u>75</u>
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之虧損	<u>(586,090)</u>	<u>(195,542)</u>

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損		
本年度來自已終止經營業務之虧損	—	(3)

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。

11. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
向客戶提供之貸款	1,174,998	1,187,301
應收應計利息	11,288	13,329
	<u>1,186,286</u>	<u>1,200,630</u>
減：信貸虧損撥備	(17,547)	—
	<u>1,168,739</u>	<u>1,200,630</u>

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至15%（二零一七年：年利率8%至15%）。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，按到期日劃分之應收貸款（扣除信貸虧損撥備）到期情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產		
一年內	815,718	626,127
非流動資產		
一年以上但不超過兩年	<u>353,021</u>	<u>574,503</u>
	<u>1,168,739</u>	<u>1,200,630</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就應收貸款確認之信貸虧損撥備為17,547,000港元(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，一筆本金額為100,000,000港元之貸款乃以公司擔保作抵押。於二零一七年十二月三十一日，本金總額為180,000,000港元之若干貸款乃以個人及公司擔保及質押客戶物業作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款賬面值包括累計信貸虧損撥備為17,547,000港元(二零一七年：無)。

12. 貿易應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	33,063	41,107
減：信貸虧損撥備	(89)	—
	<u>32,974</u>	<u>41,107</u>

按發票日期呈列於報告期末之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	5,494	5,333
31至60日	5,651	11,503
61至90日	5,669	6,139
91至120日	3,442	3,195
121至180日	5,757	11,469
180日以上	6,961	3,468
	<u>32,974</u>	<u>41,107</u>

本集團允許向其客戶提供之信貸期介乎0至180日。董事根據本集團之信貸政策評估客戶之信用狀況及制訂信貸額度，並對信貸額度進行密切監測及定期檢討。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，就貿易應收款項確認之信貸虧損撥備為89,000港元(二零一七年：無)。

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項賬面值包括累計信貸虧損撥備為89,000港元(二零一七年：無)。

13. 貿易應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	<u>3,593</u>	<u>8,452</u>

按發票日期呈列於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	240	819
31至60日	344	219
61至90日	286	1,660
91至120日	484	544
120日以上	<u>2,239</u>	<u>5,210</u>
	<u>3,593</u>	<u>8,452</u>

購買貨品及服務之平均信貸期為120日。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸時間範圍內清償。

末期股息

董事會不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

由於本集團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**」，一間本公司之全資附屬公司，其從事發行影像產品及持有電影版權)之全部已發行股本，終止其電影發行業務，使其資源集中於現有業務。因此，就財務報告而言，豐采錄影之業績已個別呈列為已終止經營業務。

本公司擁有人應佔截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損為 586,090,000 港元，較去年之 195,545,000 港元增加 200%。業績倒退於下文「*持續經營業務之業績*」及「*業務回顧*」討論。

持續經營業務之業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益 188,037,000 港元，較去年之 53,989,000 港元增加 248%。該顯著增幅主要由於本集團銷售金融資產業務於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認收益 6,698,000 港元，而去年則錄得虧損 103,657,000 港元。總收益中，96,274,000 港元來自借貸，36,286,000 港元來自物業投資，48,779,000 港元來自銷售珠寶產品以及 6,698,000 港元來自銷售金融資產。

截至二零一八年十二月三十一日止年度來自持續經營業務之虧損為 588,725,000 港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之 195,617,000 港元增加 201%。

銷售珠寶產品之毛利自截至二零一七年十二月三十一日止年度之 4,551,000 港元增加 10% 至截至二零一八年十二月三十一日止年度之 5,027,000 港元，而銷售珠寶產品之毛利率自截至二零一七年十二月三十一日止年度之 11% 減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度之 10%。毛利之增加主要由於銷售額增加。毛利率之下降乃主要由於業務開發製造樣辦時產生模具及生產成本。

物業投資之毛利自截至二零一七年十二月三十一日止年度之24,931,000港元減少34%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之16,560,000港元。而物業投資之毛利率自截至二零一七年十二月三十一日止年度之56%減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度之46%。毛利及毛利率下降主要由於本集團於二零一八年六月二十二日出售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**」)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。其他收益及虧損之虧損淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度之74,634,000港元增加603%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之524,816,000港元。年內，本集團錄得以下主要的其他收益及虧損項目：

- (a) 於報告期末，本集團根據一名獨立合資格估值師所編製之估值計量其位於香港之投資物業之公平值，並確認投資物業公平值變動產生收益14,500,000港元。
- (b) 於完成收購1,020,000,000股環球大通集團有限公司(「**環球大通**」)(該公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)GEM上市(股份代號：8063))股份後，本集團按市價計量其已持有之217,750,000股環球大通股份，應用權益法將該等股份由「按公平值計入損益表(「**按公平值計入損益表**」)之金融資產」轉至「於聯營公司之權益」，以列賬其於環球大通之投資。因此，本集團確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益554,000港元。

於報告期末，本集團按聯交所所報收市價計量分類為按公平值計入損益表之金融資產之香港上市股票公平值，並確認來自按公平值計入損益表之金融資產公平值變動之虧損296,765,000港元。

- (c) 於二零一八年下半年，主體地塊(定義見下文)第一階段之七棟別墅酒店已拆卸，以發展新業務，並確認撇銷233,621,000港元分類為「物業、廠房及設備」之「在建工程」。此外，賬面值為11,000港元之固定資產於二零一八年下半年撇銷。
- (d) 於二零一八年六月二十二日，本集團以代價405,000,000港元出售Best Volume Investments Limited(「**Best Volume**」)之全部已發行股本，並確認出售虧損10,993,000港元。Best Volume及其附屬公司之主要資產為廣州物業。

銷售及分銷開支主要指本集團銷售珠寶產品業務所產生之銷售團隊員工成本、海外差旅費用、展覽開支、運費及佣金。銷售及分銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度之3,842,000港元增加39%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之5,350,000港元。該增幅主要由於為開拓歐洲及美國市場導致海外差旅費用及展覽開支增加。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，行政開支為162,812,000港元，較去年之100,573,000港元增加62%。該增幅主要由於(i)折舊開支增加7,030,000港元，原因為二零一七年九月購置用作自用位於香港之若干辦公室單位折舊之全年效應；(ii)海外差旅費用增加1,755,000港元；(iii)員工成本(包括董事酬金)增加13,383,000港元，原因為董事酬金增加及於中國內地北京之經營活動增加；及(iv)就本集團應收款項確認信貸虧損撥備38,921,000港元，乃根據香港財務報告準則第9號金融工具之新減值模式而作出，對本集團之現金流並無影響。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司業績為8,909,000港元，相當於(i)應佔Elite Prosperous Investment Limited(「Elite Prosperous」，一間本公司擁有49%權益之聯營公司)之溢利17,410,000港元；及(ii)誠如下文「業務回顧」中「於聯營公司之投資」討論，因收購環球大通1,020,000,000股份導致議價購買收益3,407,000港元，部份被(i)應佔環球大通虧損11,907,000港元；及(ii)應佔中港資有限公司(一間本公司擁有30%權益之聯營公司)之虧損1,000港元所抵銷。

融資費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度之23,627,000港元增加83%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之43,276,000港元。該項增幅乃主要由於本公司發行之於二零二零年到期300,000,000港元8%擔保票據(「擔保票據」)之估算利息之全年效應，因擔保票據於二零一七年八月二十五日發行。

所得稅抵免由截至二零一七年十二月三十一日止年度之9,052,000港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度之11,091,000港元。增幅主要由於(i)就本集團應收款項確認信貸虧損撥備產生之遞延稅項抵免8,216,000港元及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度並無廣州物業公平值變動虧損產生之遞延稅項抵免，而截至二零一七年十二月三十一日止年度，廣州物業公平值變動虧損產生之遞延稅項抵免為5,896,000港元。

已終止經營業務之業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之虧損為3,000港元，相當於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當日)期間之業績。

流動資金及財務資源

年內，本集團透過經營所得現金、本公司擁有人應佔權益及借款為其經營提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零一七年十二月三十一日之3,266,389,000港元減少至二零一八年十二月三十一日之2,655,704,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為140,628,000港元(二零一七年：225,010,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之未償還借款為706,812,000港元(二零一七年：950,852,000港元)，包括：

- (a) 賬面值為299,611,000港元之擔保票據，以年利率8.00%計息，並以本公司一間全資附屬公司中國9號健康產業集團有限公司(其主要資產為(i)建設及經營位於中國內地北京一間會員制高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)之會所設施之權利；及(ii)開發及經營毗鄰會所之一幅佔地580畝之地塊(「主體地塊」)之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利)100%已發行股份之股份質押作為抵押品及於二零二零年八月二十五日到期；
- (b) 由一間銀行授出之本金總額為157,201,000港元之銀行融資，包括(i)分期貸款122,152,000港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.00%或該銀行所報最優惠利率減年利率3.00%計息(以較低者為準)，以本集團位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位及走廊之物業(「信德物業」)之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保及於二零三七年九月十八日到期；(ii)定期循環貸款項下貸款20,000,000港元，按香港銀行同業拆息加年利率2.00%計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零一九年四月二十二日到期；及(iii)應付款項財務融資項下本金總額為15,049,000港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率2.00%計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零一九年一月、二月、三月、四月及五月到期；

- (c) 由一間財務公司授出一筆200,000,000港元之貸款，按年利率8.00%計息，以(i)為支付貸款協議項下本金及利息而以該財務公司為抬頭人之七張期票及(ii)以本公司董事會主席兼執行董事李雄偉先生之個人擔保作抵押及於二零一九年五月三十日到期；及
- (d) 由李雄偉先生就本集團短期資金需要作出50,000,000港元現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押，且按要求償還。

本集團之未償還借款減少乃主要由於透過於二零一八年六月出售Best Volume解除於二零一七年十二月三十一日尚未償還本金額為人民幣166,201,000元(相等於198,826,000港元)之人民幣銀行貸款。

資本負債比率

於二零一八年十二月三十一日，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27%(二零一七年：29%)。

流動資產淨值及流動比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為783,497,000港元(二零一七年：834,571,000港元)及2.19(二零一七年：1.84)。

資本結構

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之資本結構概無變動。

重大收購事項

於二零一八年六月二十九日，本集團以代價153,000,000港元收購1,020,000,000股環球大通股份。收購事項構成聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)項下本公司之須予披露交易，並僅須遵守上市規則項下之公佈規定。於收購事項前，本集團已持有217,750,000股環球大通股份，其就財務報告而言入賬為按公平值計入損益表之金融資產。於完成收購事項後，本集團持有1,237,750,000股環球大通股份，並於環球大通已發行股本中擁有29.04%權益。因此，就財務報告而言，且根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資，環球大通被視為一間聯營公司。

重大出售事項

於二零一八年六月二十二日，本集團以代價405,000,000港元出售Best Volume之全部已發行股本，並確認出售虧損10,993,000港元。Best Volume及其附屬公司之主要資產為廣州物業。出售事項構成上市規則項下本公司之主要交易，並獲股東於二零一八年二月二十七日舉行之本公司股東特別大會上批准。於完成出售事項後，Best Volume不再為本公司之附屬公司。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為402,177,000港元(二零一七年：394,330,000港元)，當中226,577,000港元(二零一七年：160,330,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及175,600,000港元(二零一七年：234,000,000港元)分類為「投資物業」，以獲得授出予本集團之銀行融資；及
- (b) 中國9號健康產業集團有限公司之100%已發行股份，經調整購買價分配後之未經審核合併資產淨值為1,101,487,000港元(二零一七年：1,338,524,000港元)，以獲得擔保票據。

重大承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團對主體地塊之發展成本已訂約但並未撥備總承擔為25,283,000港元(二零一七年：40,292,000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，並在其認為適當的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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團之僱員人數為96人(二零一七年：87人)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為82,959,000港元(二零一七年：69,895,000港元)。員工成本增加主要由於董事酬金增加及自二零一七年第三季度起於中國內地北京之經營活動增加所引致的員工成本之全年效應。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。

主要表現指標

本公司已識別以下與本集團表現緊密一致之主要表現指標(「主要表現指標」)。

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年	二零一七年
收益		188,037,000 港元	53,989,000 港元
本年度本公司擁有人應佔虧損		586,090,000 港元	195,545,000 港元
本公司擁有人應佔權益		2,655,704,000 港元	3,266,389,000 港元
按公平值計入損益表之金融資產之回報	1	(41)%	(16)%
應收貸款之回報	2	9%	9%
銷售珠寶產品所用資本之回報	3	(16)%	(7)%
物業投資之回報	4	3%	5%

附註：

1. 按公平值計入損益表之金融資產之回報包括公平值變動產生之收益及虧損、出售事項之收益及虧損，以及股息收入。以按公平值計入損益表之金融資產之期初公平值計算為百分比。
2. 應收貸款之回報包括利息收入及壞賬撇銷。以平均應收貸款(除信貸虧損撥備前及不包括應收應計利息)計算為百分比。
3. 銷售珠寶產品所用資本之回報指銷售珠寶產品業務之分部溢利或虧損除以平均所用資本，並計算為百分比。
4. 物業投資之回報包括公平值變動產生之收益及虧損、租金收入及出售事項之收益及虧損減以有關會所之無形資產之攤銷、會所之物業、廠房及設備之折舊開支及有關會所之經營租賃租金。以投資物業之期初公平值、有關會所之無形資產之期初賬面值及會所之物業、廠房及設備之期初賬面值計算為百分比。

就本集團表現之各主要表現指標之評論載於上述及下文「業務回顧」。

該等主要表現指標獲定期檢討並不時修訂，配合本集團不斷變動之主要業務組合。

業務回顧

銷售金融資產業務

年內，本集團銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前) 289,126,000 港元，主要包括(i) 買賣香港上市股票收益 6,698,000 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 296,211,000 港元；及(iii) 由本集團持有之香港上市股票之股息收入 661,000 港元。分部虧損由於二零一八年股票(尤其是小型及中型股票) 估值大幅下挫，導致按公平值計入損益表之金融資產公平值變動虧損增加 220%。因此，按公平值計入損益表之金融資產之回報由截至二零一七年十二月三十一日止年度之(16)% 倒退至截至二零一八年十二月三十一日止年度之(41)%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團購入四隻香港上市股票，總購入成本為 34,730,000 港元及出售三隻香港上市股票，其賬面值加交易成本總額為 84,348,000 港元，而出售所得款項總額為 91,046,000 港元，故產生買賣收益 6,698,000 港元。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，由本集團持有之香港上市股票之賬面值之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日之賬面值	662,943	544,442
加：購入	34,730	304,722
重新分類可供出售金融資產	—	365,000
轉至聯營公司之權益後公平值變動產生之收益	554	—
減：出售	(84,111)	(458,695)
公平值變動產生之虧損	(296,765)	(92,526)
轉至聯營公司之權益	(30,049)	—
於十二月三十一日之賬面值	<u>287,302</u>	<u>662,943</u>

於二零一八年十二月三十一日由本集團持有之香港上市股票之詳情如下：

香港上市股票名稱	附註	於 二零一八年 十二月 三十一日 持有之 股份數目	於 二零一八年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零一八年 十二月 三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度已收取 之股息 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日止 年度已確認 公平值變動 所產生 之收益/ (虧損) 千港元
錢唐控股有限公司 (股份代號：1466)	1	59,200,000	68,672	1.73%	—	(4,527)
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	2	40,220,000	7,240	0.18%	—	2,695
國茂控股有限公司 (股份代號：8428)	3	21,720,000	4,344	0.11%	—	1,390
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號：1143)	4	30,000,000	2,040	0.05%	—	(6,660)
中國智能健康控股有限公司 (股份代號：348)	5	708,396,000	43,212	1.09%	—	(7,792)
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	6	21,340,000	26,462	0.67%	—	(4,436)
新昌集團控股有限公司 (股份代號：404)	7	90,000,000	—	—	—	—
華誼騰訊娛樂有限公司 (股份代號：419)	8	200,000,000	38,800	0.98%	—	(32,200)
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	9	33,028,000	61,432	1.55%	661	(186,278)
光啟科學有限公司 (股份代號：439)	10	23,000,000	11,500	0.29%	—	(45,540)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	11	53,500,000	10,539	0.27%	—	(9,256)
Sincere Watch (Hong Kong) Ltd. (股份代號：444)	12	55,000,000	4,785	0.12%	—	(1,705)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	13	70,000,000	6,211	0.16%	—	(2,889)
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	14	444,000	2,065	0.05%	—	433
			<u>287,302</u>		<u>661</u>	<u>(296,765)</u>

附註：

1. 錢唐控股有限公司(「**錢唐**」)及其附屬公司主要從事(i)珍珠及珠寶產品之採購、加工、設計、生產及批發分銷及(ii)策略投資及財務服務分部之營運，其目標為包括房地產代理業務之投資、房地產投資及其他潛在投資機會。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日之資產淨值分別為236,508,000港元及217,179,000港元。該集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月分別錄得錢唐擁有人應佔虧損129,787,000港元及14,796,000港元。

誠如其二零一八年中中期報告所披露，隨著房地產投資業務逐步擴張，錢唐之目標投放在英國及「歐亞大陸」沿線之國家。錢唐預期相關投資，以及其策略投資及財務服務業務，將可拓展其收入來源，且不時為其可使用資金產生額外投資回報。錢唐預期房地產投資業務將可成為其增長動力，並將於未來繼續積極尋找適合的投資項目。錢唐將繼續改善發展已成熟的珍珠及珠寶業務，積極參加世界各地多個重要的珠寶首飾展覽會，並優化業務效率及生產力，以維持競爭力。隨著訂立日期為二零一八年十月四日有關成立合資企業以於英國收購及發展物業(尤其是學生房屋、服務式公寓及建造以出租分部)之諒解備忘錄及日期為二零一八年十月二十六日有關成立一項或多項產業信託之合作協議以及現有策略投資及財務服務業務之發展，錢唐將更集中其投資及業務於房地產以及投資及資產管理分部，尤其於歐洲及亞洲。

2. 布萊克萬礦業有限公司(「**布萊克萬礦業**」)及其附屬公司主要從事於澳洲開發及勘探鐵礦石項目。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之資產淨值分別為584,725,000港元及549,486,000港元。該集團於截至二零一八年六月三十日止年度錄得布萊克萬礦業擁有人應佔溢利108,086,000港元及於截至二零一八年十二月三十一日止六個月錄得布萊克萬礦業擁有人應佔虧損12,245,000港元。

根據其最近之中期業績公佈，布萊克萬礦業與礦之源開採有限公司(「**礦之源開採**」)之全資附屬公司Polaris Metals Pty Ltd. (「**Polaris**」)於二零一八年七月二十六日訂立轉讓及合營公司(「**轉讓及合營公司**」)協議，以開發其位於西澳皮爾巴拉地區之旗艦Marillana鐵礦石項目。根據轉讓及合營公司協議之條款，Polaris將取得Marillana鐵礦石項目50%權益，而礦之源開採將負責發展礦場、興建及營運加工廠，估計最低生產量為每年20,000,000噸之高品質Marillana產品。礦場發展之資金(估計最高金額為300,000,000澳元)將由合營公司方分擔。根據轉讓及合營公司協議之條款，礦之源開採將盡其最大努力為布萊克萬礦業之150,000,000澳元注資取得債務融資。加工廠之建設資金成本將全數由礦之源開採承

擔，以換取合營公司按產量支付服務費。礦之源開採亦承諾興建及營運鐵路及港口基建系統，包括320公里連接Marillana至黑德蘭內港South West Creek港口之輕軌鐵路。預計該鐵路及港口基建系統將於二零一九年底開始興建，並於二零二一年底前通車。與此同時，加工廠與鐵路預期將同時開始營運。成立合營公司將實現Marillana鐵礦石項目之價值，並可協助本集團於皮爾巴拉地區日後其他鐵礦產之發展。布萊克萬礦業期待與位於澳洲且發展成熟之採礦服務及加工公司礦之源開採合作。礦之源開採於皮爾巴拉地區建設及營運加工廠之雄厚實力亦大大解除Marillana鐵礦石項目發展之風險。

3. 國茂控股有限公司(「**國茂控股**」)及其附屬公司主要從事於香港提供餐飲服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日之資產淨值分別為81,008,000港元及74,296,000港元。該集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月分別錄得國茂控股擁有人應佔虧損9,746,000港元及6,712,000港元。

根據其二零一八年中報，國茂控股將繼續保持審慎的選址策略以擴大旗下火鍋店網絡。國茂控股將繼續就完善現有品牌及推出新品牌進行可行性研究，以滿足顧客對用餐體驗不斷提高的期望。國茂控股現正探索延長營業時間的商業可行性。國茂控股已在其中一間分店推行有關措施，為該店享用「歡樂時光」火鍋或「深夜」火鍋的堂食顧客提供特別折扣。聘用及挽留人才以提高整體運營效益為國茂控股二零一八財政年度之重點之一。基於其過往成功經驗，國茂控股對其未來發展保持樂觀態度。國茂控股擬審慎執行其日期為二零一七年一月二十七日之招股章程載列之發展計劃，從而為股東帶來理想回報，並促進其業務長期增長。

4. 華夏健康產業集團有限公司(「**華夏健康**」)及其附屬公司主要從事(i)電子製造服務；(ii)通訊產品之營銷及分銷；(iii)醫療器械之買賣及銷售；及(iv)證券及其他資產投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨值分別為654,002,000港元及586,812,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得華夏健康擁有人應佔虧損128,428,000港元及52,282,000港元。

根據其截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公佈，儘管美利堅合眾國與中國內地之間貿易緊張局勢產生不確定因素，惟華夏健康之電子製造服務業務遠未受貿易爭端之影響，就二零一八年下半年而言已從客戶獲得合理水平之訂單。儘管如此，華夏健康將密切監察市場發展，包括人民幣之匯率變動及元件成本之上漲。對於後者而言，華夏健康已採取必要行動，除物色其他供應商外，日後華夏健康會將成本增幅轉嫁予其客戶。此外，華夏健康將繼續開發新產品，特別是具有Wi-Fi及藍牙功能之智能家用電器，以促進其電子製造服務業務之長期發展。對於其證券及其他資產投資業務，華夏健康仍致力於

開拓中國內地保健市場。在所有新興大型經濟體中，保健市場增長最快，二零零六年至二零一六年十年期間增長4倍以上，或由人民幣1,096,600,000,000元增至人民幣4,634,500,000,000元。雖然增長顯著，但人均保健支出僅佔中國內地之國內生產總值約6%。因此，保健市場進一步增長空間巨大，華夏健康將作出必要投資及建立相關聯繫以加快該尚處於萌芽階段之分部之發展。雖然下行風險明顯加劇，但華夏健康相信為促進其主要業務營運所作出之努力(包括為提高其未來競爭力所付出之努力)將使華夏健康處於有利地位，而不論經濟情況最終如何。即便如此，華夏健康將以最審慎之態度管理業務，充分考慮其股東權益。

5. 中國智能健康控股有限公司(「**中國智能健康**」)及其附屬公司主要從事開發、設計、生產及銷售玩具、電子消費品、銷售中國保健產品、借貸及金融工具投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日之資產淨值分別為274,150,000港元及405,489,000港元。該集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月分別錄得中國智能健康擁有人應佔虧損186,103,000港元及39,099,000港元。

誠如其二零一八年／二零一九年中期報告所披露，中國智能健康將推行多品牌及多產品策略及嚴格控制成本以應對市場競爭激烈及中美貿易戰的挑戰。儘管其玩具產品於二零一八年初舉辦之紐約及香港玩具博覽會取得積極正面的反饋，產品開發、工程設計、新產品模具仍需進一步資本投入，加上新產品之額外市場營銷及推廣成本將繼續影響中國智能健康對自有品牌製造玩具業務之盈利。近期一家美國及全球大型玩具零售連鎖店清盤對中國智能健康自有品牌製造玩具業務銷售產生影響較小，因為管理層已於過去幾年持續降低單價及利潤，並將其於北美的市場轉向俱樂部、超市及網上銷售。憑藉價優質高的產品，管理層預計該等零售渠道於二零一八年／二零一九財政年度餘下期間繼續對中國智能健康自有品牌製造玩具業務之銷售作出貢獻。中國智能健康預期香港將迎來更多遊客，對香港零售市場及其中藥保健品業務之表現帶來正面影響。中國智能健康將繼續投資於保健業務並發展其在香港之參茸及乾製海產品零售業務以便擴大收入基礎。儘管全球經濟存在若干不確定性，如利率飆升及中美貿易關係緊張，中國智能健康之放債業務在截至二零一八年九月三十日止六個月期間之需求仍保持強勁。中國智能健康將繼續透過加強信貸政策及風險管控政策以審慎發展其放債業務。為充分利用其資源及改善其整體表現，中國智能健康已持續評估其金融工具投資。

6. 先豐服務集團有限公司(「**先豐服務**」)及其附屬公司主要從事提供航空及物流服務、提供線上金融市場資訊業務及其他直接投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值為1,191,521,000港元。該集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得先豐服務擁有人應佔虧損258,846,000港元。

根據先豐服務截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，二零一八年是其豐盛的一年。憑藉沿著一帶一路開闢新的據點及市場，先豐服務已為其二零一九年及以後之發展奠定堅實基礎。於二零一八年下半年，先豐服務加大力度探索基礎設施業務之機遇。預期先豐服務將於二零一九年參與一兩個基礎設置項目以實行多元化業務分部。於二零一九年，先豐服務計劃提供基建項目解決方案(當中包括策劃及管理、融資、建設及物流)，協助客戶管理整個項目價值鏈，專注非洲及東南亞之運輸通道、能源及物流網絡以及社會住房項目，以配合中國一帶一路倡議。先豐服務亦有意透過股權投資參與該等項目。先豐服務將設立基建業務，提升其把握大型項目優勢及充分展現協同效應的能力。先豐服務已特別認定多個一帶一路沿線國家，即老撾、緬甸、柬埔寨及剛果民主共和國進行業務發展。就業務分部而言，安保、物流及保險依舊為發展之主要推動力。先豐服務擬利用該等基礎設施項目以刺激該三個業務分支之收入增長及盈利能力。儘管全球經濟依舊極不穩定，先豐服務對二零一九年保持樂觀，因為其已建立強大而穩固之基礎。同時，先豐服務將繼續實施若干成本降低措施以提高本集團之整體營運效率。先豐服務相信專注於一帶一路倡議和其業務模式及股權結構之獨特性仍然是其競爭力優勢，以支持其長期戰略性增長。

7. 新昌集團控股有限公司(「**新昌**」)及其附屬公司主要從事樓宇建造、土木工程、機電安裝工程及物業發展及投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨值分別為11,704,986,000港元及10,876,205,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得新昌擁有人應佔虧損774,382,000港元及704,973,000港元。

根據其二零一八年中報報告，自二零一八年初以來，新昌的財務狀況已限制其取得新項目的能力，導致建造業務營業額減少。此轉而導致其現金流減少及融資成本增加。新昌已尋求戰略性措施，包括但不限於出售資產及對當前融資進行再融資以恢復其現金流及流動性。於恢復期間，新昌注意到及預見(i)多個項目的操作進展可能受到影響；(ii)短期融資成本可能增加；(iii)於新昌恢復現金流及流動性前，新投標將可能受到限制；及(iv)員工流失率可能增加。新昌正與有意對其股本證券進行投資的保利置業集團有限公司(股份代號：119)進行洽商。

新昌之股份自二零一七年四月三日起暫停買賣。於二零一七年三月三十一日(即新昌股份於二零一七年四月三日上午九時正暫停買賣前的最後交易日)，新昌股份之收市價為每股0.35港元。鑑於新昌持續經營之能力存在重大疑問，為審慎起見，本集團持有之新昌股份於二零一七年三月三十一日之全部公平值31,500,000港元已予悉數減值。

於二零一八年七月三十一日，新昌刊發有關上市規則就修訂除牌框架的過渡安排之公佈。根據該公佈，倘新昌未能於二零一九年七月三十一日前達成全部恢復股份買賣之條件並令聯交所信納而恢復股份買賣，則聯交所上市部將建議聯交所上市委員會展開取消新昌上市地位之程序。在適當情況下，聯交所有權根據上市規則第6.10條施加較短的特定補救期。

於二零一九年二月二十二日，新昌刊發公佈更新其恢復買賣的進展及當前狀況。誠如該公佈所述，新昌正制定惟尚未落實恢復買賣建議。新昌尚未支付3億美元於二零一八年到期之8.75厘優先票據及1.5億美元於二零一九年到期之8.50厘優先票據之未償還金額。百慕達法院已作出一名新昌債權人於二零一九年一月十七日針對新昌提交之清盤呈請書內尋求之命令，且新任共同臨時清盤人已於二零一九年二月十九日獲委任。於二零一八年十二月二十日，另一名新昌債權人委任新昌三間附屬公司之共同及個別接管人及經理。Hsin Chong Construction (BVI) Ltd. (三間附屬公司之一)之全部已發行股份已於二零一九年一月二十一日轉讓予其中一名共同及個別接管人及經理(作為債權人之代名人及受託人)。Hsin Chong Construction (BVI) Ltd.已於二零一九年一月二十四日進入清盤程序，Hsin Chong Construction (BVI) Ltd.之共同清盤人已於二零一九年一月二十四日獲委任。

於二零一九年三月二十五日，新昌刊發公佈載述其於二零一九年三月二十一日收到聯交所之函件，當中聯交所表示其要求新昌作為附加復牌指引，以(i)針對新昌之清盤呈請獲撤銷或駁回，及臨時清盤人獲解除職務；及(ii)公佈所有尚未完成之財務業績並解決任何審計修改。

8. 華誼騰訊娛樂有限公司(「**華誼騰訊**」)及其附屬公司主要從事(i)娛樂及媒體業務；及(ii)提供線下健康及養生服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值為868,792,000港元。該集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得華誼騰訊擁有人應佔溢利73,737,000港元。

根據其截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績公佈，中國電影業前景明朗，中國居民願意花費在電影娛樂消閒上。根據有關二零一八年至二零二二年全球娛樂及媒體展望之公開調查，在預測期二零一八至二零二二年內中國將以目前驚人的速度繼續建造電影院，到了二零二二年，中國將接近美國現有電影銀幕的兩倍。韓國影視作品具備極高的關注度及大量穩定的觀眾基礎，故華誼騰訊對HB Entertainment Co., Ltd. (華誼騰訊擁有31%之聯營公司)及華誼華納文化創意基金(華誼騰訊與Warner Bros. Korea Inc. 就投資於電影項目成立之有限合夥)長遠的業績表現具備信心。除了透過與HB Entertainment Co., Ltd. 及Warner Bros. Korea Inc. 合作外，華誼騰訊亦正積極與韓國製片商合作，尋找更多機遇與發展，為本集團帶來更多收益。隨著中國電影娛樂行業發展步入更多元化發展里程，華誼騰

訊銳意透過控股股東華誼兄弟國際有限公司及騰訊控股有限公司於影視娛樂的知識及宏厚支援，繼續在全球發展並投資具高質素電影項目，並尋找機會與具實力及國際知名的電影工作室合作。華誼騰訊在未來亦會密切關注包括遊戲、電競、音樂等泛娛樂產業的投資機會，以期完善華誼騰訊於文化娛樂產業的佈局。另外，在健康及養生業務方面，預期在未來可繼續為華誼騰訊帶來平穩的收入。

9. 金利豐金融集團有限公司(「**金利豐金融**」)及其附屬公司主要從事提供全面金融服務，包括證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。該集團亦在澳門提供博彩及酒店服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日之資產淨值分別為20,639,360,000港元及20,915,889,000港元。該集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月分別錄得金利豐金融擁有人應佔溢利1,348,626,000港元及592,157,000港元。

誠如其二零一八年中報所披露，積極發展粵港澳大灣區(「**大灣區**」)將為金融服務業提供充足機遇，預期投資氣氛會有所復甦。中港市場互聯互通及債券通計劃令買賣不同市場證券及債券的國內外投資者數目不斷增加，繼而有助該等業務發展。滬港通及深港通每日配額擴大，加上A股獲納入MSCI指數，亦會提高中國內地與香港股票市場之吸引力。另外，對中國人民銀行下調存款準備金率之預期將誘發正面市場情緒，為金融市場帶來正面影響。展望未來，金利豐金融將採用一套有效方針，審慎部署並落實執行可配合香港及中國內地市況之拓展計劃。憑藉其於地域間之高可見度，金利豐金融已整裝待發，務求把握既有成熟之香港市場以及大灣區內資本市場所帶來之機遇。金利豐金融預期，港珠澳大橋開通營運將令澳門博彩及旅遊市場未來繼續積極發展。金利豐金融將繼續驅動其於區內之收益增長。

10. 光啟科學有限公司(「**光啟科學**」)及其附屬公司主要從事未來技術業務創新產品研發製造以及其他創新技術解決方案業務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨值分別為2,534,049,000港元及1,980,327,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得光啟科學擁有人應佔溢利66,051,000港元及於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得光啟科學擁有人應佔虧損162,867,000港元。

根據其截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公佈，光啓科學致力透過融合不同未來技術(包括「未來人工智能」及「未來空間技術」)打造未來智慧城市。於「未來人工智能」技術業務方面，光啓科學研發「超級智能系統」以回應城市安防及治理方面的需求。透過使用不同智能監控部件，「超級智能系統」可主動發現、預防、預警及預測犯案。截至二零一八年六月三十日止六個月，「超級智能系統」獲得上海某區域公安機關合作試點。預期「超級智能系統」將於二零一八年第三季度全面上線運行，助上海成為全球首個全智能治安防禦區。光啓科學相信「超級智能系統」面臨的是一個以綜治業務為重心的超級藍海市場。隨著安防領域「超級智能系統」的成功應用及優質大數據的積累，光啓科學將逐步深耕綜治市場、泛安防市場、泛智慧城市運營及服務等各個垂直行業，推廣「超級智能系統」成為面向未來智慧城市基礎設施標準配置。於「未來空間」技術業務方面，光啓科學致力於跨代飛行、駐空平台解決方案之商業應用，例如城市安全、應急及環保。「SkyX」項目(能源設施管線巡查之無人機)與南非、墨西哥、阿根廷、尼日利亞、美國等地多位潛在客戶洽談合作。為加強核心競爭力，光啓科學於截至二零一八年六月三十日止六個月從全球引進高新科技及技術人才達112人。

11. 拉近網娛集團有限公司(「**拉近網娛**」)及其附屬公司主要從事電影及媒體內容之投資及製作業務，及提供藝人管理服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨值分別為899,671,000港元及794,502,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得拉近網娛擁有人應佔虧損79,853,000港元及95,536,000港元。

誠如拉近網娛二零一八年年報所披露，於二零一八年年末或二零一九年預期將有六部影視作品。此外，《銀河英雄傳說》及《藏地密碼》為涉及巨額預算之項目並為拉近網娛未來兩三年之投資重心。拉近網娛將給予全力支持並計劃將於二零二零年前後發行該等製作。就其藝人管理而言，拉近網娛將致力為其藝人取得更多商務廣告工作，並將利用其位於中國內地北京之製作基地提供之設施為彼等提供訓練和拍攝製作條件，使該等未來新星能夠發出耀眼的光芒。拉近網娛傾力打造其火喵原創音樂服務平台(「**火喵平台**」)。拉近網娛將加強市場營銷，推廣及宣傳火喵平台，以增加公眾知名度。拉近網娛堅信原創音樂及定制音樂製作之品牌新概念日後將蓬勃發展。拉近網娛將繼續提升其製作基地之競爭優勢，並致力取得聯合製作協議，以增強收入之穩定來源及保證最大程度利用其設施。

12. Sincere Watch (Hong Kong) Ltd. (「**Sincere Watch**」)及其附屬公司主要從事於香港、澳門、台灣、南韓及中國內地從事華貴品牌手錶、時計及配件之分銷業務、飲食業務以及物業投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日之資產淨值分別為1,068,513,000港元及1,111,872,000港元。該集團於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止六個月分別錄得Sincere Watch擁有人應佔虧損59,972,000港元及65,299,000港元。

誠如其二零一八年中報所披露，Sincere Watch透過於二零一八年四月收購位於北京優越地段之投資物業進一步擴展其於中國內地之物業投資業務。除具備資本增長潛力外，Sincere Watch所持投資物業亦為穩定租金收入來源。Sincere Watch將繼續努力探索合適投資機會以多元化發展其收入來源。Sincere Watch之腕錶分銷業務正面臨多項挑戰，Sincere Watch將繼續透過於香港、澳門、台灣、南韓及中國內地成立主要市場分銷網絡及舉行多個提升品牌知名度活動鞏固品牌領導地位，尋求方法改善其業務。

13. 康健國際醫療集團有限公司(「**康健**」)及其附屬公司主要於香港從事醫療業務，包括醫療管理、經營醫療及牙醫診所，以及醫學美容業務、保健行業直接投資及證券及物業投資。該集團亦於內地提供醫及診所管理服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨值分別為4,314,480,000港元及4,383,399,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得康健擁有人應佔虧損107,745,000港元及於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得康健擁有人應佔溢利57,627,000港元。

誠如其截至二零一八年六月三十日止六個月中期業績公佈所披露，康健將繼續保持香港業務穩定發展。隨著中國內地醫改不斷深化，中國內地市場對高端醫療服務之需求日增。為把握蓬勃之業務契機，康健將發揮自身之醫療管理優勢，把優質及更高效之港式醫療服務及營運模式引入中國內地，矢志成為醫療行業標杆。南石醫院之進一步建設將擴寬康健之收入基礎。此外，康健將著力發展其社區健康業務。康健之新綜合醫療中心位於南陽市市中心，配備高端及成熟之門診設備，迎合高端客戶之需求。該中心有望成為本地最享負盛名之醫療中心。康健相信其於中國內地之高端牙科業務將於二零一八年下半年穩定發展。康健將積極推廣隱適美正畸服務，提升其品牌知名度，並繼續將其牙科診所服務及隱適美培訓服務引入至南石醫院。康健亦將積極發展南陽祥瑞醫院管理諮詢有限公司(一間為康健之附屬公司)之業務，涵蓋市場推廣、醫療設備及耗材貿易以及物業管理服務，以此拓展其醫院管理業務之服務範圍。同時，康健將持續加強與中國人壽保險(集團)公司之合作，於中國內地建立綜合健康管理中心。康健將致

力於開創保險及醫療服務行業之合作業務模式。健康管理中心將以預防醫療及抗衰老服務為核心，為中國人壽保險(集團)公司之高端客戶提供全方位之醫療服務。

於二零一七年十一月二十七日，證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨(證券市場上市)規則第8(1)條發出指令，自當日上午九時正起暫停買賣康健股份。緊接停牌前，康健股份於二零一七年十一月二十四日之收市價為每股0.69港元。

於二零一八年七月十一日，康健刊發有關上市規則就修訂除牌框架的過渡安排之公佈。根據該公佈，倘康健未能於二零二零年一月三十一日前恢復股份買賣，聯交所上市部將向聯交所上市委員會建議展開取消康健上市地位之程序。在適當情況下，聯交所有權根據上市規則第6.10條施加較短的特定補救期。

於二零一九年一月三十一日，康健刊發公佈以提供有關其復牌進展之最新資料。誠如該公佈所提述，法證調查已完成，並已向獨立董事委員會報告。由於近期與證監會進行之溝通，獨立董事委員會已委聘獨立法證會計師以相對應有關事宜進行進一步查訊及調查，並向董事會提出建議。康健將監察及評估有關調查之進展。於現階段，康健無法就恢復買賣之下一步提供具體時間表。

根據本集團委聘之獨立專業估值師編製之估值報告，於二零一八年十二月三十一日，本集團所持有之康健股份之公平值為6,211,000港元。

14. 雲鋒金融集團有限公司(「雲鋒金融」)及其附屬公司主要從事提供金融服務，包括證券經紀、財富管理及投資、企業融資諮詢服務、員工持股計劃管理及投資研究。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產淨值分別為4,139,332,000港元及3,947,469,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得雲鋒金融擁有人應佔虧損379,054,000港元及186,279,000港元。

根據其截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公佈，於二零一八年上半年，雲峰金融之主要收益來源包括發行產品之認購費及管理費、分銷第三方產品之平台費、員工持股服務管理費、經紀佣金收入及企業諮詢服務費。此外，雲峰金融自有資金亦產生若干收益。雲峰金融仍在建立其客戶量及擴大資產管理規模當中。於二零一八年下半年，雲峰金融將繼續推進收購美國萬通保險亞洲有限公司股權之交割工作。展望全球經濟之不確定性包含中美貿易戰，英國脫歐等對市場產生不良影響，雲峰金融將根據市場情況靈活調整其策略。

董事相信，本集團持有之香港上市股票之未來表現相當大程度上受經濟因素、投資者氣氛、被投資公司股份之供求情況及被投資公司之基本因素(如被投資公司之消息、業務基本因素及發展、財務表現及未來前景)所嚴重影響。故此，董事密切監察上述因素，尤其本集團股票組合之各間被投資公司之基本因素，並積極調整本集團之股票投資組合，以改善其表現。

借貸業務

年內，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為96,274,000港元，較去年之70,626,000港元增加36%。該增幅乃由於本年度向客戶授出之新貸款較去年多。

尚未償還應收貸款月均結餘(除信貸虧損撥備及應收應計利息前)自截至二零一七年十二月三十一日止年度之790,754,000港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度之1,055,373,000港元。年內，本集團向13名客戶授出本金總額為1,072,000,000港元之新貸款。本集團客戶自現有及新貸款提取本金總額為903,267,000港元，並向本集團償還915,570,000港元。

於報告期末，董事評估本集團應收貸款之可收回程度。儘管並無客觀證據顯示本集團將無法收回其應收貸款，惟已對本集團應收貸款確認預期信貸虧損撥備17,547,000港元(基於一名獨立專業估值師編製之估值)。該等信貸虧損撥備乃根據香港財務報告準則第9號金融工具之新減值模式作出，對本集團現金流並無影響。於二零一八年十二月三十一日，本集團應收貸款連同應收應計利息(除信貸虧損撥備前)為1,186,286,000港元(二零一七年：1,200,630,000港元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，應收貸款之回報為9%，與去年相同。

銷售珠寶產品業務

年內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益為48,779,000港元，較去年之42,608,000港元增加14%，及呈報分部虧損(除稅前)6,473,000港元，較去年4,801,000港元倒退35%。該倒退乃由於本集團銷售珠寶產品業務仍處於開發海外零售連鎖店及批發市場之早期，客戶銷售訂單不足及業務開發產生大量成本。

於二零一七年，本集團透過應對市場狀況不穩而將目標放於海外零售連鎖商店及批發市場，重整其業務策略。於年內，本集團向位於歐洲之兩名批發商及一個零售連鎖商店獲取銷售訂

單，建立業務合作關係。由於尚處於早期，從該三名客戶取得之銷售訂單不多，但正逐步增加。儘管已與三名客戶建立業務合作關係，本集團繼續努力參與歐洲及香港的貿易展，以拓展其客戶基礎。本集團於業務開發製造樣辦時產生重大模具及生產成本。該兩項因素導致本集團銷售珠寶產品業務產生虧損增加。此外，基於一名獨立專業估值師編製之估值，本集團已確認貿易應收款項之信貸虧損撥備89,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售珠寶產品所用資本之回報為(16)% (二零一七年：(7)%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為33,222,000港元(二零一七年：33,500,000港元)及本集團之銷售珠寶產品業務有709,000港元(二零一七年：1,000,000港元)之未交貨銷售訂單。

物業投資業務

年內，本集團之物業投資業務產生之租金收入為36,286,000港元，較去年之44,412,000港元減少18%，並錄得分部虧損(除稅前)279,788,000港元，而去年則錄得溢利10,552,000港元。分部業績倒退乃由於(i)撇銷233,621,000港元之在建工程(如下文所討論)；(ii)就本集團應收中國內地借款人之其他應收款項確認信貸虧損撥備21,285,000港元；(iii)投資物業公平值變動之收益減少5,513,000港元；(iv)於中國內地北京之經營業務增加引致的經營成本增加；及(v)於二零一八年六月出售廣州物業後於二零一八年下半年失去其貢獻之業績部份。於總租金收入當中，21,263,000港元來自會所之資產、3,510,000港元來自信德物業之投資部分及11,513,000港元來自廣州物業。主體地塊尚未產生租金收入。

主體地塊之開發原本分為三個階段，其中第一階段涉及興建九棟別墅酒店，第二階段涉及興建多棟別墅酒店，而第三階段涉及興建一棟連餐廳、多功能室設施之高端酒店式公寓綜合體以及酒店式公寓單位。主體地塊第一階段開發已完成。主體地塊第一階段九棟別墅酒店之建築面積為23,000平方米。

於二零一八年第三季度，董事決定開展新業務，即文化業務。為開展新業務，董事決定使用主體地塊整個第一階段。為創造空間推行新業務，建於主體地塊第一階段上之九棟別墅酒店中之其中七棟建築面積合共18,000平方米的別墅酒店已經拆卸，以建造一個面積約60,000平方米之開放式花園廣場，餘下兩棟建築面積合共5,000平方米之別墅酒店則用作新業務之配

套建設。由於拆卸七棟酒店別墅，確認撇銷233,621,000港元分類為「物業、廠房及設備」之「在建工程」。

七棟已拆卸別墅酒店的建築面積，即18,000平方米，已列入主體地塊第二及第三開發階段。主體地塊第二及第三階段的設計開發階段已完成。主體地塊之第二及第三階段將開發為一間集五星級酒店、豪華服務式公寓、餐館、展覽場地及會議廳、康樂設施，例如室內泳池、寬敞的水療中心及健身中心及配套設施一身的綜合體，建築面積合共71,000平方米。本集團已向相關政府機關申請修訂早前批核的主體地塊第二及第三階段開發之計劃。根據粗略估算，主體地塊第二及第三階段的總開發成本為人民幣904,425,000元(相當於1,032,211,000港元)，將以本集團內部資源、本集團於北京之物業投資業務所得收入及外部借貸撥支。

本集團正與一間中國內地婚禮策劃公司商討提供開放式花園廣場及主體地塊上之建築物作婚禮場地之合作安排。由於中國內地中產人士數目增加及中國文化重視婚禮，婚禮在中國內地現已成為新郎及新娘給朋友及同輩留下深刻印象之機會。因此，中國內地對婚禮策劃之需求日益增加。董事認為，合作安排不僅可為本集團提供一項新收入來源，更可提高酒店之入住率。倘若合作安排得以落實，開放式花園廣場連同主體地塊第一階段已建之餘下兩棟別墅酒店將用作舉辦婚禮。因此，新業務之開展暫時擱置，以待商討結果。於本全年業績公佈日期，商討尚屬初步階段，並未達成任何條款。

於報告期末，董事已參照一名獨立專業估值師編製之兩份估值報告就收購Smart Title Limited產生之商譽及有關(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。由於本集團營運北京物業投資之現金產生單位之可收回金額超過賬面值，故毋須確認商譽減值虧損。由於無形資產之可收回金額超過賬面值，故毋須就無形資產確認減值。

於二零一八年四月，信德物業之翻新工程已完成，且信德物業之兩個半辦公室單位已出租，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生租金收入3,510,000港元。信德物業之三個辦公室單位原先計劃用作本公司總辦事處，而餘下四個辦公室單位則出租以產生租金收入。於二零一八年七月，本集團已改變信德物業之計劃，四個半辦公室單位用作總辦事處，而餘下

兩個半辦公室單位則出租以產生租金收入。因此，就財務報告而言，於二零一八年七月，信德物業之一個半辦公室單位之賬面總值為72,900,000港元將會由「投資物業」轉至「物業、廠房及設備」。

於報告期末，董事已按公平值計量信德物業之投資物業部份之公平值。按一名獨立合資格估值師編製之物業估值報告，信德物業之投資物業部份之公平值由二零一七年十二月三十一日之161,000,000港元(不包括於二零一八年七月轉至「物業、廠房及設備」之投資物業合共72,900,000港元)增加至二零一八年十二月三十一日之175,600,000港元。因此，確認投資物業公平值變動產生之收益14,500,000港元。

於二零一八年六月二十二日，本集團以代價405,000,000港元出售Best Volume之全部已發行股本，並確認出售虧損10,993,000港元。Best Volume及其附屬公司之主要資產為廣州物業。出售事項之所得款項淨額擬用作開發主體地塊。儘管本集團就出售事項錄得虧損，但董事認為出售事項令本集團(i)大幅減少其因開發主體地塊需取得外部融資之依賴程度，因此亦相應減少其未來融資費用；及(ii)加強其現金狀況，原因為Best Volume及其附屬公司自其收購日期起錄得現金流出淨額。自二零一八年一月一日起至二零一八年六月二十二日期間，廣州物業為本集團產生租金收入11,513,000港元及貢獻溢利4,700,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業投資之回報為3%(二零一七年：5%)。回報減少主要由於誠如上述撇銷233,621,000港元之在建工程以及確認信貸虧損撥備21,285,000港元。

於聯營公司之投資

於二零一八年八月九日，本集團出售其於Spark Concept Group Limited(「Spark Concept」)之49%權益及該公司應付之股東貸款7,393,000港元(除累計減值5,913,000港元前)，代價為3,000,000港元，並錄得出售收益1,520,000港元。於二零一八年一月一日至二零一八年八月九日期間，Spark Concept及其附屬公司呈報虧損4,456,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：195,000港元)。虧損大幅增加乃由於關閉位於中環之高端日本餐導致撇銷固定資產。由於本集團之應佔收購後虧損相等於其於Spark Concept之權益，本集團並無確認進一步應佔虧損。

Elite Prosperous 為一間投資控股公司，其主要資產為向一間非上市投資控股公司（「**控股公司**」）提供 10,000,000 美元（相等於 78,410,000 港元）之定期貸款。控股公司之主要附屬公司從事 (i) 代理支付服務；(ii) 貨幣匯兌服務；及 (iii) 提供線上、移動及跨境支付服務。於年內，並無透過轉換 10,000,000 美元（相等於 78,410,000 港元）之定期貸款對 Elite Prosperous 進行控股公司股本之優先股份之資本化發行，原因是日期為二零一七年九月七日有關定期貸款之文據所載之其中一項條件尚未獲達成。儘管資本化發行已失效，Elite Prosperous 仍有權按以下方式參與支付及貨幣匯兌服務業務：(i) 根據該文據授出之轉換權將定期貸款轉換為該文據所釐定控股公司股本之優先股份數目；或 (ii) 根據該文據所授出之購買選擇權，要求該控股公司以代價 10,000,000 美元（相等於 78,410,000 港元）向 Elite Prosperous 出售其一間全資附屬公司（於中國內地從事提供線上、移動及跨境支付服務）股本中之 645 股優先股。於控股公司或其附屬公司於一間證券交易所上市之計劃落實前，Elite Prosperous 尚未決定其將行使轉換權或購買選擇權與否。於報告期末，Elite Prosperous 按公平值計量該定期貸款。根據一名獨立專業估值師編製之估值報告，該定期貸款之公平值由二零一七年十二月三十一日之 77,167,000 港元增加至二零一八年十二月三十一日之 114,553,000 港元，Elite Prosperous 確認公平值變動產生之收益 35,529,000 港元。於年內，Elite Prosperous 呈報溢利 35,529,000 港元，且本集團自 Elite Prosperous 分佔溢利 17,410,000 港元。

於二零一八年六月二十九日，本集團收購 1,020,000,000 股環球大通之股份。經計及本集團已持有並就財務報告而言入賬為按公平值計入損益表之金融資產之 217,750,000 股環球大通股份，本集團於完成收購事項後持有 1,237,750,000 股環球大通股份，並於環球大通已發行股本中擁有 29.04% 權益。就財務報告而言，且根據香港會計準則第 28 號於**聯營公司**及**合營企業之投資**，環球大通被視為一間聯營公司。環球大通及其附屬公司（統稱「**環球大通集團**」）主要從事提供及經營旅遊業務、財資管理業務、放債業務以及提供證券及資產管理服務。環球大通集團已自證監會取得從事證券及期貨條例項下第 1 類（證券交易）、第 2 類（期貨合約交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就機構融資提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動之牌照。香港為世界最具活力之國際金融中心之一，且金融服務業為香港四大支柱行業之一。董事認為投資於環球大通有助本集團涉足香港金融服務業。於完成收購環球大通股份後，於收購日期已收購資產淨值之公平值較已轉讓代價之公平值超出 3,407,000 港元。因此，本集團於「應佔聯營公司業績」就議價購買收益 3,407,000 港元。於二零一八年六月三十日至二零一八年十二月三十一日期間，環球大通集團呈報虧損 41,002,000 港元，而本集團分

佔環球大通虧損11,907,000港元。環球大通於二零一八年下半年呈報虧損增加，乃主要由於(i)根據香港財務報告準則第9號金融工具之新減值模式就貿易應收款項及應收貸款確認信貸虧損撥備；(ii)確認證券投資之未變現虧損淨值；及(iii)確認投資物業公平值變動虧損。

未來前景

香港經濟增長受世界兩大經濟體：美國及中國內地之表現影響。董事相信，二零一九年的主要風險為中美貿易談判結果及中國內地經濟增長放緩。因此，董事預期香港經濟及香港股票市場於二零一九年維持不確定及波動。因此，董事將於二零一九年審慎監測香港股票市場並適時調整本集團之股票組合。

鑑於香港經濟面臨之重大風險，本集團將採取更審慎方式挑選客戶，以減低信貸風險。董事預期，二零一九年之貸款利息收入可維持相對穩定。

本集團已採取營銷及市場推廣行動以開拓歐洲及美國零售連鎖店及批發市場，惟取得客戶銷售訂單仍然需時。董事預期，本集團之銷售珠寶產品業務將於未來數年逐步改善。

儘管信德物業投資部份已於二零一八年第二季度起出租，董事預期，本集團之物業投資業務於二零一九年之業績將較二零一八年下跌，原因為廣州物業於二零一八年六月售出後失去其業績貢獻。

未來數年，董事將持續監察營商環境，並專注於現有業務，以增強本集團業務根基。此外，董事將繼續為本集團審慎識別合適之投資機會以使其業務更多元化及擴闊其收益基礎。

主要風險及不明朗因素

可能影響本集團之財務狀況、營運業績或未來表現之主要風險及不明朗因素概要及本集團如何緩解該等風險載於下文。

此概要不應被視作對本集團面臨之所有潛在風險及不明朗因素之完整詳盡陳述，惟本集團現時相信該等風險可能對本集團之表現及未來前景構成重大影響。

主要風險	內容	舒緩措施
策略性風險	策略性風險為因未能識別或實施正確策略或對營業環境變化作出適當反應而對本集團中期及長期盈利能力及／或聲譽造成不利影響之風險。	<ul style="list-style-type: none">● 董事會於投資管理之豐富經驗。● 定期檢討各業務單位之策略及表現。● 就所有潛在收購事項進行全面盡職審查。
經濟風險	經濟風險為任何經濟環境之下行風險，或會透過客戶無力償還貸款而導致壞賬增加及資產價值降低而影響本集團表現。	<ul style="list-style-type: none">● 定期檢討前瞻性指標以識別經濟環境。
信貸風險	信貸風險為倘金融工具之客戶或交易對手未能履行其合約責任，本集團承受財務虧損之風險。	<ul style="list-style-type: none">● 於授出貸款前全面了解客戶並對客戶進行信貸質素評估。● 定期監察應收貸款及評核其可回收程度。● 透過向任何單一客戶授出不多於本集團綜合資產總值8%之貸款以限制信貸風險。● 與擁有適當信貸往績之承租人訂立租約。

主要風險	內容	舒緩措施
流動資金風險	流動資金風險為本集團未能履行其到期之財務責任之風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期監察流動資金及財務狀況表。 ● 保留適當流動資金兌現承諾。 ● 透過僅投資於交易所上市證券限制流動資金風險。 ● 承擔投資項目前確保已有或將有可接受及適當資金。
價格風險	價格風險為將影響本集團收入及其所持股票價值之股價變動之風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期監察股票投資組合以即時處理任何投資組合問題。 ● 投資多個股票以分散價格風險。
匯兌風險	匯兌風險為將影響本集團收入及其所持資產價值之外匯匯率變動之風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 密切監察財務狀況表及現金流匯兌風險，並在其認為適用的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。
人事風險	人事風險為任何董事、高級管理人員及其他主要人員終止服務可能對本集團業務造成重大不利影響之風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供有競爭力之獎勵及福利待遇以確保本集團有能力吸引及挽留所需之人才。 ● 確保本集團之員工有合適之工作環境以令員工盡最大可能做好工作及令工作滿意度最大化。
法律及監管風險	法律及監管風險為違反法律及法規可能引致訴訟、調查或糾紛、產生額外成本、民事及／或刑事程序及名聲損害之風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 監察規管環境之變動及發展並確保可用之資源足以實施任何規定之變動。 ● 適當時尋求法律或其他專業人士意見。

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度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，不應由同一人同時兼任。年內，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擁有豐富經驗。董事會認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁之角色讓本集團有穩固及貫徹一致之領導，並使業務策劃、決策及長遠業務策略之執行更為有效；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，惟須根據本公司之公司細則條文輪席告退及接受重選。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)須輪席告退，而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**」)。經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

財務資料之審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之本全年業績公佈及年報。

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，二零一九年三月二十六日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事李雄偉先生、張國偉先生、陳健華先生及張國勳先生；以及三名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及黃德銓先生。

* 僅供識別