



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)



2019
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	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	10
獨立審閱報告	57
管理層討論及分析	59
上市規則規定之附加資料	90

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
1211 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 54 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
恒生銀行有限公司

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」) 截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零一八年比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益			
銷售成本	4	91,085 (31,430)	101,629 (29,266)
毛利		59,655	72,363
投資及其他收入	5	1,995	1,113
其他收益及虧損	6	(70,342)	(208,702)
銷售及分銷開支		(2,473)	(2,188)
行政開支		(45,659)	(52,119)
應佔聯營公司業績		(27,546)	3,877
經營虧損		(84,370)	(185,656)
融資費用	7	(24,261)	(27,631)
除稅前虧損		(108,631)	(213,287)
所得稅開支	8	(1,480)	(152)
本期間虧損	9	(110,111)	(213,439)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(107,958)	(212,007)
非控股權益		(2,153)	(1,432)
		(110,111)	(213,439)
中期股息	10	—	—
每股虧損	11	(2.83) 港仙	(5.55) 港仙
基本及攤薄			

隨附之附註構成簡明綜合財務報表之一部份。

* 僅供識別

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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(110,111)	(213,439)
其他全面收益／(開支)：		
將不會重新分類至損益表之項目：		
應佔一間聯營公司之其他全面收益	220	1,303
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	(4,455)	(19,955)
出售海外業務之重新分類調整	—	10,651
本期間全面總開支	(114,346)	(221,440)
以下人士應佔本期間全面總開支：		
本公司擁有人	(112,243)	(220,056)
非控股權益	(2,103)	(1,384)
	(114,346)	(221,440)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 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	543,620	535,761
使用權資產	13	232,819	—
投資物業	14	162,900	175,600
無形資產		855,316	868,411
商譽		277,312	278,407
於聯營公司之權益	15	224,057	251,383
遞延稅項資產		15,271	15,083
預付款項及其他應收款項		28,274	50,104
應收貸款	16	348,857	353,021
		2,688,426	2,527,770
流動資產			
存貨		36,689	37,471
應收貸款	16	739,985	815,718
貿易應收款項	17	34,905	32,974
按金、預付款項及其他應收款項		138,270	129,087
按公平值計入損益表之金融資產		327,563	287,302
可收回稅項		243	243
現金及現金等價物		40,552	140,628
		1,318,207	1,443,423
資產總值		4,006,633	3,971,193
權益			
股本	18	38,196	38,196
儲備		2,505,265	2,617,508
本公司擁有人應佔權益		2,543,461	2,655,704
非控股權益		(4,729)	(2,626)
權益總額		2,538,732	2,653,078

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易應付款項	19	4,852	3,593
已收按金、應計費用及其他應付款項		102,786	121,233
預收款項		37,217	41,235
應付稅項		90,761	86,664
銀行借款	20	154,970	157,201
其他借款	21	200,000	200,000
租賃負債		450	—
應付一名董事款項	22	—	50,000
應付一間聯營公司款項		1,967	—
		593,003	659,926
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		68,880	102,535
預收款項		5,400	16,200
租賃負債		263,257	—
擔保票據	23	299,723	299,611
遞延稅項負債		237,638	239,843
		874,898	658,189
負債總額		1,467,901	1,318,115
權益及負債總額		4,006,633	3,971,193
流動資產淨值		725,204	783,497
資產總值減流動負債		3,413,630	3,311,267

隨附之附註構成簡明綜合財務報表之一部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零一九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	其他儲備	支款儲備	匯兌儲備	以股權結算之股份		按公平值計入其他全面	保留溢利	小計	非控股權益	總計
								收益表儲備	其他全面					
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)	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)
於二零一八年一月一日	38,196	1,807,051	17,761	404,663	-	10,523	(23,806)	(910)	1,012,911	3,266,389	(84)	3,266,305		
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(212,007)	(212,007)	(1,432)	(213,439)		
本期間其他全面收益/(開支)														
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	1,303	-	1,303	-	1,303		
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(20,003)	-	-	(20,003)	48	(19,955)		
出售海外業務之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	10,651	-	-	10,651	-	10,651		
本期間全面總(開支)/收益	-	-	-	-	-	-	(9,352)	1,303	(212,007)	(220,056)	(1,384)	(221,440)		
確認以股權結算之股份支款	-	-	-	-	-	9,063	-	-	-	9,063	-	9,063		
以股權結算之股份支款失效時撥回	-	-	-	-	-	(10,523)	-	-	10,523	-	-	-		
於二零一八年六月三十日(未經審核)	38,196	1,807,051	17,761	404,663	-	9,063	(33,158)	393	811,427	3,065,396	(1,468)	3,053,928		
於二零一九年一月一日	38,196	1,807,051	17,761	404,663	20,228	9,063	(78,602)	-	437,344	2,655,704	(2,626)	2,653,078		
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(107,958)	(107,958)	(2,153)	(110,111)		
本期間其他全面收益/(開支)														
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	220	-	-	220	-	220		
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(4,505)	-	-	(4,505)	50	(4,455)		
本期間全面總開支	-	-	-	-	-	-	(4,285)	-	(107,958)	(112,243)	(2,103)	(114,346)		
以股權結算之股份支款失效時撥回	-	-	-	-	-	(9,063)	-	-	9,063	-	-	-		
於二零一九年六月三十日(未經審核)	38,196	1,807,051	17,761	404,663	20,228	-	(82,887)	-	338,449	2,543,461	(4,729)	2,538,732		

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
營運(所用)/產生現金	(9,541)	299,103
已付稅項	—	(912)
經營活動(所用)/產生之現金淨額	(9,541)	298,191
投資活動之現金流量		
出售附屬公司現金流入淨額	—	162,286
購買物業、廠房及設備	(14,715)	(35,669)
於收購一間聯營公司之權益	—	(153,142)
其他投資活動產生之現金流入淨額	628	964
投資活動所用之現金淨額	(14,087)	(25,561)
融資活動之現金流量		
來自一名董事之墊款	25,000	—
來自一名股東之墊款	7,200	—
來自一間聯營公司之墊款	1,967	—
已付利息	(27,916)	(30,208)
銀行借款所得款項	15,440	30,852
其他借款所得款項	200,000	—
償還銀行借款	(17,671)	(36,465)
償還其他借款	(200,000)	(300,000)
償還租賃負債	(221)	—
償還一名董事	(75,000)	—
償還一名股東	(7,200)	—
融資活動所用之現金淨額	(78,401)	(335,821)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物減少淨額	(102,029)	(63,191)
報告期初之現金及現金等價物	140,628	225,010
匯率變動之影響	1,953	(420)
於報告期末之現金及現金等價物	40,552	161,399

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一九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(「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二零一八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。除下文附註2所述者外，簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所呈列者相同。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

於本期間，本集團已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(「香港財務報告準則」)及其修訂本，其於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
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
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

除下文所述外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本期間及過往期間之本集團財務表現及狀況及／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)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本中期間首次應用香港財務報告準則第16號租賃。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

(A) 應用香港財務報告準則第16號導致主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則為租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

將代價分配至合約成分

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期開始日期起計12個月或以內且不包含購買權租賃，本集團應用短期租賃確認例外情況。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(A) 應用香港財務報告準則第16號導致主要會計政策變動(續) 作為承租人(續)

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(A) 應用香港財務報告準則第16號導致主要會計政策變動(續) 作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 於租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(A) 應用香港財務報告準則第16號導致主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金審閱後所得的市場租金比率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃修改作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(A) 應用香港財務報告準則第16號導致主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團就租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。有關使用權資產及租賃負債的暫時差額乃按淨額基準進行評估。可扣除暫時差額淨額由使用權資產減值超出租賃負債租賃部分的本金部分租賃付款的差額導致產生。

作為出租人

將代價分配至合約成分

由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益將合約之代價分配至租賃及非租賃成分。非租賃成分按其相對獨立售價予以分開。

租賃修改

本集團自修改生效日期將租賃修改入賬作為新租賃，並視有關原有租賃之任何預付或應計租賃付款為新租賃的租賃付款其中部分。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(B) 由首次應用香港財務報告準則第16號過渡時及產生影響之概要 租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於初始應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃之定義。

作為承租人

於二零一九年一月一日之租賃負債乃根據使用本集團於二零一九年一月一日增值借用費率貼現剩餘租賃付款現值而確認，並計入非流動負債或流動負債。

使用權資產按租賃負債金額計量。所有該等資產於二零一九年一月一日就任何減值根據香港會計準則第36號資產減值進行評估。本集團選擇於簡明綜合財務狀況表中分開呈列使用權資產。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(B) 由首次應用香港財務報告準則第16號過渡時及產生影響之概要(續) 作為承租人(續)

當應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法於過渡時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- iii. 根據於初始應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團已確認租賃負債264,967,000港元及使用權資產236,781,000港元，有關於二零一九年一月一日(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。

當確認先前分類為經營租賃為租賃的租賃負債時，本集團已應用於初始應用日期相關集團實體的增值借用費率。承租人之加權平均增值借用費率應用4.9%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(B) 由首次應用香港財務報告準則第16號過渡時及產生影響之概要(續) 作為承租人(續)

	於 二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日已披露的經營租賃承擔 減：確認豁免 – 短期租賃	701,449 (4,829)
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃 之未貼現租賃負債	696,620
於二零一九年一月一日承租人之加權平均增值借用費率	4.9%
於二零一九年一月一日租賃負債	264,967
分析：	
流動	441
非流動	264,526
	264,967

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(B) 由首次應用香港財務報告準則第16號過渡時及產生影響之概要(續) 作為承租人(續)

於二零一九年一月一日使用權資產賬面值包含以下：

	使用權資產 千港元
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃 之使用權資產	264,967
減：於二零一九年一月一日有關會所及主體地塊經營權 的應計租賃負債(附註)	(28,186)
	<u>236,781</u>
按類別劃分：	
高爾夫俱樂部	82,912
租賃土地	153,869
	<u>236,781</u>

附註： 該等項目與有關會所及主體地塊經營權的經營租賃的應計租賃負債相關，當中租賃付款按固定百分比遞增。於二零一九年一月一日的應計租賃負債賬面值已於過渡時調整至使用權資產。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.1 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(B) 由首次應用香港財務報告準則第16號過渡時及產生影響之概要(續) 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團於過渡時毋須就本集團為其出租人的租賃作出任何調整，惟就該等租賃根據香港財務報告準則第16號自獲初始應用日期入賬而比較資料並無獲重列。

對簡明綜合財務狀況表之影響

於二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。未受變動影響之項目不包括在內。

	於 二零一八年 十二月 三十一日 前呈報 之賬面值 千港元	調整 千港元	於 二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第16號 之賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	—	236,781	236,781
流動負債			
租賃負債	—	(441)	(441)
非流動負債			
已收按金及其他應付款項	(102,535)	28,186	(74,349)
租賃負債	—	(264,526)	(264,526)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九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)

2.2 修訂香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之長期權益

該等修訂釐清本集團將香港財務報告準則第9號金融工具應用於聯營公司或合營企業之長期權益，包括減值規定，其不應用權益法並構成於被投資方的投資淨額。此外，在應用香港財務報告準則第9號至長期權益時，本集團並無計及香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資所規定對賬面值之調整(即按照香港會計準則第28號產生自分配被投資方虧損或減值評估的長期權益賬面值的調整)。

於二零一八年十二月三十一日，實質上構成本集團於聯營公司之淨投資一部分之應收一間聯營公司款項38,437,000港元被視為長期權益。然而，由於本集團現有會計政策與該修訂所釐清的規定一致，該應用並無構成影響。

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部收益及業績

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	12,970	(2,711)	52,362	28,464	91,085
分部(虧損)/溢利	(39,383)	(59,710)	44,522	(630)	(55,201)
銀行存款之利息收入					33
未分配企業開支					(1,656)
融資費用					(24,261)
應佔聯營公司業績					(27,546)
除稅前虧損					(108,631)
所得稅開支					(1,480)
本期間虧損					(110,111)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業投資	銷售 金融資產	借貸	銷售 珠寶產品	綜合
	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)
分部收益	23,519	7,009	49,950	21,151	101,629
分部溢利/(虧損)	11,438	(214,823)	38,705	(3,085)	(167,765)
銀行存款之利息收入					117
未分配企業收入					335
未分配企業開支					(11,227)
出售附屬公司之虧損					(10,993)
融資費用					(27,631)
應佔聯營公司業績					3,877
除稅前虧損					(213,287)
所得稅開支					(152)
本期間虧損					(213,439)

上文呈報之分部收益指由來自對外客戶產生。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、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)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部資產及負債

於二零一九年六月三十日

	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 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部資產					
— 香港	398,267	518,216	1,106,510	69,337	2,092,330
— 中華人民共和國(「中國」)	1,867,289	—	—	—	1,867,289
	2,265,556	518,216	1,106,510	69,337	3,959,619
未分配企業資產					47,014
綜合資產總值					4,006,633
分部負債					
— 香港	(121,388)	(12,111)	(3,913)	(39,033)	(176,445)
— 中國	(756,333)	—	—	—	(756,333)
	(877,721)	(12,111)	(3,913)	(39,033)	(932,778)
未分配企業負債					(535,123)
綜合負債總額					(1,467,901)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部資產及負債(續)

於二零一八年十二月三十一日

	物業投資 千港元 (經審核)	銷售 金融資產 千港元 (經審核)	借貸 千港元 (經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
分部資產					
— 香港	416,066	569,728	1,188,093	68,647	2,242,534
— 中國	1,646,961	—	—	—	1,646,961
	2,063,027	569,728	1,188,093	68,647	3,889,495
未分配企業資產					81,698
綜合資產總值					3,971,193
分部負債					
— 香港	(126,477)	(12,112)	(73,952)	(37,006)	(249,547)
— 中國	(545,473)	—	—	—	(545,473)
	(671,950)	(12,112)	(73,952)	(37,006)	(795,020)
未分配企業負債					(523,095)
綜合負債總額					(1,318,115)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

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、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、應付本期稅項、若干應計費用、其他應付款項以及應付一間聯營公司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。

其他分部資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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 千港元 (未經審核)	綜合 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	20,784	—	—	8	20,792
其他應收款項之信貸虧損撥備	(3,878)	—	—	—	(3,878)
貿易應收款項之信貸虧損撥備	—	—	—	(8)	(8)
無形資產攤銷	(10,159)	—	—	—	(10,159)
物業、廠房及設備之折舊	(11,461)	—	—	(32)	(11,493)
使用權資產之折舊	(1,275)	—	—	—	(1,275)
股息收入	—	670	—	—	670
其他應收款項之利息收入	1,292	—	—	—	1,292
按公平值計入損益表之金融資產公平值 變動產生之虧損	—	(57,696)	—	—	(57,696)
投資物業公平值變動產生之虧損	(12,700)	—	—	—	(12,700)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(16)	70	—	—	54
撥回應收貸款之信貸虧損撥備	—	—	3,644	—	3,644

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

其他分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	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 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (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	35,699	—	—	—	35,699
貿易應收款項之信貸虧損撥備	—	—	—	(477)	(477)
無形資產攤銷	(10,759)	—	—	—	(10,759)
物業、廠房及設備之折舊	(10,911)	—	—	(30)	(10,941)
股息收入	—	661	—	—	661
投資物業公平值變動產生之收益	24,700	—	—	—	24,700
按公平值計入損益表之金融資產					
公平值變動產生之虧損	—	(222,400)	—	—	(222,400)
出售物業、廠房及設備之虧損	(9)	—	—	—	(9)

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詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
澳洲	98	—
歐洲	6,126	5,227
香港	73,507	73,845
中國	10,422	22,557
美利堅合眾國	932	—
	91,085	101,629

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收益

來自客戶合約之收益明細

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銷售珠寶產品	28,464	21,151
確認收益之時間		
按單一時間點	28,464	21,151

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銷售珠寶產品	28,464	21,151
來自客戶合約之收益	28,464	21,151
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(2,711)	7,009
貸款利息收入	52,362	49,950
租金收入	12,970	23,519
總收益	91,085	101,629

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 收益(續)

銷售按公平值計入損益表之金融資產收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	49,515	84,193
已出售按公平值計入損益表之金融資產之賬面值 加交易費用	(52,226)	(77,184)
	(2,711)	7,009

5. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
股息收入	670	661
銀行存款之利息收入	33	117
其他應收款項之利息收入	1,292	—
雜項收入	—	335
	1,995	1,113

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	54	(9)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動 產生之虧損	(57,696)	(222,400)
投資物業公平值變動產生之(虧損)／收益	(12,700)	24,700
出售附屬公司之虧損(附註24)	—	(10,993)
	(70,342)	(208,702)

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息	2,103	7,232
其他借款之利息	7,934	8,394
租賃負債之利息	6,590	—
擔保票據之估算利息	12,013	12,005
	28,640	27,631
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債 利息	(4,379)	—
	24,261	27,631

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
香港利得稅		
— 本期稅項	(3,436)	(2,859)
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(535)	(915)
遞延稅項抵免	2,491	3,622
	(1,480)	(152)

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，合資格集團實體將按首2,000,000港元之溢利之8.25%徵稅，而超過2,000,000港元之溢利之16.5%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，自二零一八年起，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，並於兩個期間按超過2,000,000港元之估計應課稅溢利之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期間之稅率為25%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

9. 本期間虧損

本期間虧損乃扣除／(計入)後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
其他應收款項之信貸虧損撥備	3,878	—
貿易應收款項之信貸虧損撥備	8	477
無形資產攤銷(計入行政開支)	10,159	10,759
已銷售存貨之成本	23,898	18,998
物業、廠房及設備之折舊	11,493	10,941
使用權資產之折舊	3,087	—
減：計入合資格資產成本之已資本化折舊	(1,812)	—
	1,275	—
租賃物業之經營租賃租金	—	1,094
經營權之經營租賃租金	—	8,742
減：計入合資格資產成本之已資本化經營租賃租金	—	(5,783)
	—	2,959
短期租賃之租賃開支	435	—
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	22,446	21,999
— 退休福利計劃供款	229	159
— 以股權結算之股份支款開支	—	9,063
	22,675	31,221

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

9. 本期間虧損(續)

本期間虧損乃扣除／(計入)後得出：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
撥回應收貸款之信貸虧損撥備	(3,644)	—
來自投資物業及經營權之租金總收入	(12,970)	(23,519)
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	9,049	10,268
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	110	369
	(3,811)	(12,882)

10. 中期股息

截至二零一九年六月三十日止六個月期間並無支付、宣派或建議派付中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。董事會已決定不會就截至二零一九年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 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>		
本公司擁有人應佔本期間虧損	(107,958)	(212,007)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千股 (未經審核)	二零一八年 千股 (未經審核)
<u>普通股數目</u>		
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股 加權平均數	3,819,606	3,819,606

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二零一八年六月三十日止六個月之每股基本虧損具反攤薄作用。

12. 物業、廠房及設備之變動

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購成本總額為20,792,000港元(二零一八年：35,669,000港元)之若干物業、廠房及設備項目。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團出售賬面總值為16,000港元(二零一八年：9,000港元)之若干物業、廠房及設備項目，產生出售收益54,000港元(二零一八年：出售虧損9,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 使用權資產之變動

於二零一九年一月一日前，本集團訂立兩份租賃協議，有關(i)建設及經營會所至二零五一年十二月三十一日之權利；及(ii)開發及經營主體地塊至二零六二年一月三十日之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利。於應用香港財務報告準則第16號日期，本集團確認有關會所之使用權資產82,912,000港元及租賃負債89,025,000港元，有關主體地塊之使用權資產153,869,000港元及租賃負債175,942,000港元。

14. 投資物業之變動

於報告期末，本集團位於香港之投資物業由一間獨立專業合資格估值師行亞太資產評估及顧問有限公司按二零一八年十二月三十一日估值時其所使用相同估值方法進行估值。投資物業因此產生之公平值減少12,700,000港元(二零一八年：公平值增加24,700,000港元)已直接於截至二零一九年六月三十日止六個月之損益表確認。

15. 於聯營公司之權益

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港上市股份		
— 環球大通集團有限公司(「環球大通」)	180,142	194,656
香港非上市股份		
— Elite Prosperous Investment Limited (「Elite Prosperous」)	43,322	56,131
— 中港資有限公司(「中港資」)	593	596
	224,057	251,383
上市股份市值		
— 環球大通	99,020	113,873

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 於聯營公司之權益(續)

環球大通

於二零一八年六月二十九日，本集團以代價153,000,000港元收購環球大通1,020,000,000股股份，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操作之GEM(「GEM」)以股份代號：8063上市。收購前，本集團已持有環球大通217,750,000股股份，就財務報告用途計入簡明綜合財務狀況表為「按公平值計入損益表之金融資產」。於收購完成後，本集團於環球大通1,237,750,000股股份中擁有權益(相當於環球大通已發行股本約29.04%)，並應用權益法將公平值總額30,049,000港元之環球大通217,750,000股股份轉移至簡明綜合財務狀況表中「於聯營公司之權益」以計入為本集團於環球大通之投資。

於完成收購環球大通股份時，截至收購日期之已收購資產淨額公平值超出已轉讓之公平值代價3,407,000港元。因此，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內「應佔聯營公司業績」項目確認議價購買收益3,407,000港元。

就緊接本中期報告刊發前12個月各月於GEM交易的環球大通股份之數量而言，董事認為於GEM發生有關環球大通股份交易之頻率及交易量並不足以按持續基準提供定價資料，且就環球大通股份而言，並無具深度之市場流通量存在。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

15. 於聯營公司之權益(續)

環球大通(續)

環球大通及其附屬公司截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。根據其於二零一九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表，環球大通有資產總值929,448,000港元及資產淨值620,326,000港元。除物業、廠房及設備、使用權資產及遞延稅項資產外，79%資產總值(包括投資物業、於一間合資企業之權益、應收貸款、貿易及其他應收款項以及按公平值計入損益表之金融資產)根據香港財務報告準則按公平值計量或按攤銷成本列賬及18%資產總值為銀行及現金結餘。故此，董事認為環球大通及其附屬公司之綜合資產淨值十分接近其公平值。據此，董事使用資產基礎法以釐定本集團於環球大通之投資之公平值，乃根據(i)環球大通之綜合資產淨值；及(ii)本集團於環球大通持有之股權。於二零一九年六月三十日，本集團於環球大通之投資之公平值為180,142,000港元，其與本集團於環球大通之投資賬面值相同。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 應收貸款

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	1,085,048	1,174,998
應收應計利息	17,697	11,288
	1,102,745	1,186,286
減：信貸虧損撥備	(13,903)	(17,547)
	1,088,842	1,168,739

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%（二零一八年十二月三十一日：年利率8%至15%）。於報告期末，按到期日劃分之應收貸款(扣除信貸虧損撥備後)到期情況如下：

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產		
一年內	739,985	815,718
非流動資產		
一年以上但不超過兩年	348,857	353,021
	1,088,842	1,168,739

截至二零一九年六月三十日止六個月，已撥回應收貸款之信貸虧損撥備為3,644,000港元（二零一八年：無）。

於二零一九年六月三十日，本金總額為115,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：100,000,000港元，以公司擔保作抵押）之若干貸款乃以個人及公司擔保作抵押。

於二零一九年六月三十日，應收貸款賬面值包括累計信貸虧損撥備為13,903,000港元（二零一八年十二月三十一日：17,547,000港元）。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 貿易應收款項

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	35,002	33,063
減：信貸虧損撥備	(97)	(89)
	34,905	32,974

於報告期末貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備後)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	4,722	5,494
31至60日	3,491	5,651
61至90日	5,911	5,669
91至120日	5,033	3,442
121至180日	6,521	5,757
180日以上	9,227	6,961
	34,905	32,974

本集團允許向其客戶提供的信貸期介乎0至270日。董事根據本集團之信貸政策評估客戶之信貸狀況並設定信貸限額。信貸限額獲緊密監察並作定期檢討。

截至二零一九年六月三十日止六個月，已確認貿易應收款項之信貸虧損撥備為8,000港元(二零一八年：477,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 貿易應收款項(續)

於二零一九年六月三十日，貿易應收款項賬面值包括累計信貸虧損撥備為97,000港元(二零一八年十二月三十一日：89,000港元)。

信貸虧損撥備之變動如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
於報告期初	89	—
已確認信貸虧損撥備	8	89
於報告期末	97	89

18. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零一八年：每股面值 0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月 三十一日(經審核)、二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日(未經審核)	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月 三十一日(經審核)、二零一九年一月一日及 二零一九年六月三十日(未經審核)	3,819,606	38,196

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 貿易應付款項

於報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	1,822	240
31至60日	1,055	344
61至90日	332	286
91至120日	289	484
120日以上	1,354	2,239
	4,852	3,593

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。

20. 銀行借款

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行借款	154,970	157,201
須償還之賬面值：		
一年內	35,440	35,049
含有按要求償還條款但須償還之賬面值 (計入流動負債)：		
一年內	5,288	5,235
一年以上但不超過兩年	5,422	5,353
兩年以上但不超過五年	23,018	16,865
五年以上	85,802	94,699
	119,530	122,152
	154,970	157,201

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

20. 銀行借款(續)

於二零一九年六月三十日，本集團有以下銀行借款：

- (a) 一筆為119,530,000港元(二零一八年十二月三十一日：122,152,000港元)之有抵押按揭貸款，乃按一個月期香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1%或銀行不時所報之最優惠利率減年利率3%(以較低者為準)計息，以本集團賬面總值為385,522,000港元(二零一八年十二月三十一日：402,177,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司之兩間全資附屬公司(即鑽滙集團有限公司及Om Gem Limited)提供擔保，並於二零三七年九月十八日到期；
- (b) 一筆為20,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：20,000,000港元)之有抵押循環定期貸款，乃按期香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以本集團賬面總值為385,522,000港元(二零一八年十二月三十一日：402,177,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記作抵押，由本公司及Om Gem Limited提供擔保，並於二零一九年十月二十五日到期；及
- (c) 一筆為15,440,000港元(二零一八年十二月三十一日：15,049,000港元)之有抵押應付款項融資，乃按期香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以本集團賬面總值為385,522,000港元(二零一八年十二月三十一日：402,177,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記作抵押，由本公司及Om Gem Limited提供擔保，並於二零一九年七月起計五個月到期。

由於有抵押按揭貸款包含須按要求償還條文，因此有抵押按揭貸款全部未付金額被列作流動負債。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

21. 其他借款

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
其他借款	200,000	200,000

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司與財務公司訂立一份補充協議延長還款日期由二零一九年五月二十九日至二零二零年五月二十九日。除延長還款日期外，貸款協議之所有條款及條件維持不變，並繼續具有十足效力及作用。

其他借款以年利率8%計息，以(i)為補充協議所補充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，並於二零二零年五月二十九日到期。

22. 應付一名董事款項

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
李雄偉先生	—	50,000

應付一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

23. 擔保票據

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
擔保票據	299,723	299,611
		千港元
於二零一八年一月一日		299,398
擔保票據之估算利息		24,213
已付及應付利息		(24,000)
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及二零一九年一月一日		299,611
擔保票據之估算利息(附註7)		12,013
已付及應付利息		(11,901)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	299,723	

於二零一七年八月二十五日，本公司發行本金總額為300,000,000港元之擔保票據。該擔保票據以年利率8%計息，以本公司之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)建設及經營會所之權利，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100%已發行股本之股份質押作抵押品，並於二零二零年八月二十五日到期。

根據擔保票據，本公司與票據持有人訂約，自發行日期及於任何擔保票據仍未償還期間，(i)本集團將不會就其現時或將來的承擔、資產或收益的全部或任何部分置設產權負擔或證券權益或擁有未償還產權負擔或證券權益，以取得任何現時或將來債務或取得現時或將來債務之擔保或彌償保證(受擔保票據所載豁免者除外)，及(ii)本公司將確保本集團的綜合有形淨值將不少於1,300,000,000港元。本公司已於截至二零一九年六月三十日止六個月內及截至二零一八年十二月三十一日止年度內遵守有關契諾。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

24. 出售附屬公司

Best Volume Investments Limited (「Best Volume」)及其附屬公司

於二零一七年十二月五日，本集團就有關出售Best Volume之全部已發行股本予Best Volume若干附屬公司之董事謝肇斌先生訂立有條件買賣協議，現金代價為405,000,000港元。該出售事項已於二零一八年六月二十二日完成。

失去控制權之資產及負債分析

	千港元
投資物業	571,107
商譽	61,246
貿易應收款項	22,881
按金、預付款項及其他應收款項	37,844
現金及現金等價物	7,414
已收按金、應計費用及其他應付款項	(5,461)
預收款項	(443)
銀行借款	(190,571)
遞延稅項負債	(98,675)
已出售之資產淨值	405,342

出售附屬公司之虧損

	千港元
已收現金代價	405,000
已出售資產淨值	(405,342)
於出售Best Volume及其附屬公司後匯兌儲備撥回	(10,651)
出售附屬公司之虧損	(10,993)

出售產生之現金流入淨額

	千港元
已收現金代價	405,000
減：已於二零一七年十二月收回之按金	(235,300)
已出售之現金及現金等價物	(7,414)
現金流入淨額	162,286

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

25. 承擔

於報告期末，本集團於簡明綜合財務報表有以下已訂約但並未撥備之承擔：

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
主體地塊之資本開支	25,849	25,283

26. 重大關連人士交易

除簡明綜合財務報表另有披露者外，本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月訂立以下重大關連人士交易：

(a) 與聯營公司之交易

向一間聯營公司提供／來自一間聯營公司之貸款

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收Elite Prosperous款項(附註)	38,437	38,437
應付中港資款項	(1,967)	—

附註：應收Elite Prosperous款項38,437,000港元被視為長期權益，並構成本集團於Elite Prosperous之淨投資一部分。

向聯營公司提供及來自聯營公司之貸款並不構成上市規則第14A章所定義之關連交易。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 重大關連人士交易(續)

(a) 與聯營公司之交易(續)

已付/應付環球大通之附屬公司支出及已收/應收環球大通之附屬公司收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已付/應付經紀佣金及其他服務收費	118	—
已收/應收租金收入	1,492	—

上述交易並不構成上市規則第14A章所定義之關連交易。

(b) 主要管理人員薪酬

期內，執行董事及行政總裁(為主要管理人員)之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
短期福利	11,280	11,080
離職後福利	36	36
以股權結算之股份支款	—	1,419
	11,316	12,535

總酬金乃計入「員工成本」(附註9)。

執行董事及行政總裁之酬金乃由董事會按薪酬委員會之推薦建議及參考各人之職務及職責及市場趨勢後批准。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 重大關連人士交易(續)

(c) 與本公司之董事及主要股東之交易

- (i) 於二零一九年一月四日，本集團已向董事會主席兼執行董事李雄偉先生償還50,000,000港元現金墊款。該現金墊款由李雄偉先生提供予本集團以撥支其短期資金需要。該現金墊款為免息及無抵押。
- (ii) 於二零一九年一月三十日，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出25,000,000港元現金墊款。現金墊款為免息及無抵押。於二零一九年三月七日，本集團已向李雄偉先生償還現金墊款。
- (iii) 於二零一九年二月十五日，Twin Success International Limited(「**Twin Success**」，本公司主要股東，由李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生分別實益擁有50%、25%及25%權益)就本集團之短期資金需要而向其作出7,200,000港元現金墊款。張國偉先生及張國勳先生各自為執行董事。現金墊款為免息及無抵押。於二零一九年二月二十八日，本集團已向Twin Success償還現金墊款。

所有上述之交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易。然而，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章第14A.90條項下之關連交易之規定。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 重大關連人士交易(續)

(d) 與本公司附屬公司之董事之交易

- (i) 於二零一八年六月二十二日，根據本公司之全資附屬公司 Golden Stone Management Limited (「Golden Stone」) 與 Best Volume 多間附屬公司之董事謝肇斌先生於二零一七年十二月五日訂立之有條件買賣協議，以代價 405,000,000 港元出售 Best Volume 之 100% 已發行股本予謝肇斌先生。Best Volume 及其附屬公司之主要資產為位於中國廣州越秀區農林下路 33 號之投資物業。代價乃參考 Best Volume 及其附屬公司之未經審核綜合資產淨值、收購 Best Volume 之商譽賬面值及於二零一七年六月三十日投資物業之公平值後，經有條件買賣協議之訂約方之間公平磋商釐定。

買賣 Best Volume 之 100% 已發行股本構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下公佈、通函及股東批准之規定。

由於謝肇斌先生為 Best Volume 多間附屬公司之董事，根據上市規則第 14A 章項下謝肇斌先生為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章項下買賣 Best Volume 之 100% 已發行股本亦構成本公司之關連交易。董事會已批准有條件買賣協議及其項下擬進行之交易。此外，董事(包括所有獨立非執行董事)已確認有條件買賣協議之條款屬公平合理，其項下擬進行之交易按正常商業條款訂立以及符合本公司及股東之整體利益。因此，買賣 Best Volume 之 100% 已發行股本獲豁免遵守上市規則第 14A.101 條項下之獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

買賣 Best Volume 之 100% 已發行股本已於二零一八年二月二十七日獲股東批准。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 重大關連人士交易(續)

(d) 與本公司附屬公司之董事之交易(續)

- (ii) 於二零一八年九月二十九日，本公司之一間全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「北湖9號公司」)作出本金額為人民幣25,000,000元(相等於28,410,000港元)之貸款予本集團若干附屬公司之董事關家麟先生，自二零一八年八月二十四日起計為期二十四個月，根據(i)北湖9號公司、關家麟先生及關家麟先生之配偶郝玉慧女士於二零一八年八月二十日訂立之有條件貸款協議、(ii)北湖9號公司、關家麟先生及郝玉慧女士於二零一八年九月二十日訂立之補充協議，及(iii)於二零一八年九月二十日，本公司之一間全資附屬公司之法律代表及董事袁輝震先生向北湖9號公司作出之承諾。

貸款按年利率9%計息，以郝玉慧女士擁有位於中國北京市之住宅物業(其由袁輝震先生登記(作為北湖9號公司之代理人))之房地產按揭作抵押，並於二零二零年八月二十三日到期。有條件貸款協議之條款(經補充協議及承諾書所補充)乃經北湖9號公司與關家麟先生公平磋商後協定，並參考本集團及其借貸客戶訂立之貸款協議之條款及條件。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 重大關連人士交易(續)

(d) 與本公司附屬公司之董事之交易(續)

(ii) (續)

根據上市規則第14A章，由於關家麟先生、郝玉慧女士與袁輝霞先生各自於附屬公司層面上為本公司之關連人士，故訂立有條件貸款協議(經補充協議及承諾書所補充)構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。董事會已批准有條件貸款協議(經補充協議及承諾書所補充)及其項下擬進行之交易。此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認有條件貸款協議(經補充協議及承諾書所補充)之條款屬公平合理、其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，訂立有條件貸款協議(經補充協議及承諾書所補充)獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

於二零一九年六月三十日，貸款之未償還結餘(於信貸虧損撥備前)為人民幣25,000,000元(相等於28,420,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣25,000,000元(相等於28,532,000港元))，已計入簡明綜合財務狀況表內「其他應收款項」項目。截至二零一九年六月三十日止六個月之相關利息收入為人民幣1,116,000元(相等於1,292,000港元)(二零一八年：無)，已計入簡明綜合損益表內「投資及其他收入」項目。

董事確認以上交易已遵守上市規則第14A章之關連交易規定。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

27. 現金及現金等價物、貿易應收款項、應收貸款及其他應收款項之減值評估

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已就以下項目確認/(撥回)信貸虧損撥備：		
— 現金及現金等價物	—	—
— 應收貸款(附註16)	(3,644)	—
— 貿易應收款項(附註17)	8	477
— 其他應收款項	3,878	—
	242	477

截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用釐定輸入數據及假設之基準及估算技術與編製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財務報表所遵循者相同。

28. 金融工具之公平值計量

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值 公平值等級

下表載列本集團按經常性基準於報告期末計量並根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之三個公平值等級分類金融工具之公平值。公平值計量之等級分類乃參考估值技術所用之輸入數據之可觀察程度及重要性釐定如下：

- 第1級估值：只採用第1級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場所報之未經調整報價)計量之公平值。
- 第2級估值：採用第2級輸入數據(即未能達到第1級之可觀察輸入數據及不採用重大不可觀察輸入數據)計量之公平值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據。
- 第3級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值(續)

公平值等級(續)

董事會已委任由一名執行董事主管之財務及會計部門，就公平值計量釐定合適之估值技術及輸入數據。

於估計資產或負債之公平值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。倘並無第1級輸入數據，本集團將委聘獨立第三方合資格估值師進行估值。財務及會計部門與獨立第三方合資格估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及輸入數據模式。負責本集團之財務及會計職能之執行董事每年兩次向本公司董事會呈報財務及會計部門之調查結果以解釋資產及負債之公平值波動之原因。

	分類至以下等級之公平值計量							
	第1級		第2級		第3級		總計	
	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
金融資產 按公平值計入損益表之 金融資產								
— 上市股本證券	320,450	281,091	—	—	7,113	6,211	327,563	287,302
		於二零一九年 六月三十日 之公平值 千港元 (未經審核)		於二零一八年 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	
金融資產 按公平值計入損益表之金融資產								
— 上市股本證券		320,450		281,091	第1級		於活躍市場所報之收市價	
— 上市股本證券			7,113	6,211	第3級		重大不可觀察輸入數據	

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值(續)

公平值等級(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月，第1級及第2級之間並無進行轉撥，或轉入或轉出第3級。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，由於本集團已應用權益法將其於環球大通之投資入賬，本集團將公平值總額為30,049,000港元之217,750,000股環球大通股份自第1級轉出。

本集團之政策為於轉撥事件或導致轉撥之情況出現變動當日，確認公平值等級之間之轉撥。

關於第3級公平值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公平值之關係
金融資產			
按公平值計入損益表之金融資產	市場法	持股回報基準負37.73%	持股回報基準與公平值計量
— 上市股本證券		(二零一八年十二月三十一日： 負53.15%)	成正比
		市盈基準30.58	市盈基準與公平值計量
		(二零一八年十二月三十一日： 27.14)	成正比
		貼現率74.85%	貼現率與公平值計量
		(二零一八年十二月三十一日： 78.01%)	成反比

本集團分類為按公平值計入損益表之金融資產所持有之其中一項上市股本證券自二零一七年十一月二十七日起暫停買賣，並於活躍市場並無可用未經調整報價。於二零一九年六月三十日，上市股本證券之公平值乃按一間獨立合資格估值師行博浩企業顧問有限公司(二零一八年十二月三十一日：博浩企業顧問有限公司)採用重大不可觀察輸入數據之估值技術計量。因此被分類為第3級公平值等級。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值(續)

關於第3級公平值計量之資料(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月，第3級公平值計量結餘之變動如下：

	上市股本證券 千港元
於二零一八年一月一日	9,100
於損益表確認之公平值變動產生之虧損	(2,889)
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及二零一九年一月一日	6,211
於損益表確認之公平值變動產生之收益	902
於二零一九年六月三十日(未經審核)	7,113

(b) 本集團未按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值

本集團按攤銷成本計入之金融工具賬面值與於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之公平值並無重大分別，惟賬面值及公平值於二零一九年六月三十日分別為299,723,000港元(二零一八年十二月三十一日：299,611,000港元)及為307,529,000港元(二零一八年十二月三十一日：301,862,000港元)之擔保票據除外。

擔保票據之公平值計量分類至公平值等級第3級。擔保票據之公平值根據普遍接受之基於貼現現金流量分析所作之定價模式釐定，最重要之輸入數據為貼現率，可反映投資類似金融工具之持有人所要求之回報。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

29. 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

30. 報告期末後事項

於二零一九年六月三十日後，本集團按公平值計入損益表之金融資產之公平值由二零一九年六月三十日之327,563,000港元減少至本中期報告日期278,853,000港元。

31. 比較數字

若干比較數字已獲重新分類以合乎本期間之呈列。

本集團已於二零一九年一月一日已初始應用香港財務報告準則第16號。根據交易法，比較資料不予重列。

32. 批准簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表已於二零一九年八月二十九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)

緒言

吾等已審閱第3頁至第56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**」) 截至二零一九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、重大會計政策之概述，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。董事負責根據香港會計準則第34號之規定編製及呈列此等中期財務報表。

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，二零一九年八月二十九日

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得收益91,085,000港元，較上一期間之101,629,000港元減少10%。收益減少乃由於(i)本集團於二零一八年六月二十二日出售其位於中國內地廣州之投資物業導致租金收入減少，及(ii)本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認銷售金融資產業務虧損，而上一期間則錄得收益。然而，該等減幅部分被貸款利息收入及銷售珠寶產品增加所抵銷。於總收益當中，52,362,000港元來自借貸，28,464,000港元來自銷售珠寶產品、12,970,000港元來自物業投資，以及2,711,000港元虧損來自銷售金融資產。

本期間虧損為110,111,000港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之213,439,000港元改善48%。該改善乃主要由於(i)按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產公平值變動產生之虧損減少164,704,000港元；及(ii)缺少較上一期間出售Best Volume Investments Limited所產生之虧損10,993,000港元，而其部分被確認(i)應佔聯營公司虧損27,546,000港元；及(ii)投資物業公平值變動虧損12,700,000港元(而上一期間則錄得收益24,700,000港元)所抵銷。

銷售珠寶產品之毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月之2,153,000港元增加112%至截至二零一九年六月三十日止六個月之4,566,000港元，而銷售珠寶產品之毛利率則由截至二零一八年六月三十日止六個月之10%增加至截至二零一九年六月三十日止六個月之16%。該等增幅於下文「業務回顧」中「銷售珠寶產品業務」一節討論。

物業投資之毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月之13,250,000港元減少59%至截至二零一九年六月三十日止六個月之5,438,000港元。物業投資之毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月之56%減少至截至二零一九年六月三十日止六個月之42%。該等減幅乃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之投資物業，而由此產生之銷售成本較低所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業務之業績(續)

本集團錄得其他收益及虧損如下：

- (a) 於報告期末，本集團根據一名獨立合資格估值師編製之估值按公平值計量其位於香港之投資物業，並確認投資物業公平值變動產生虧損12,700,000港元。
- (b) 於報告期末，本集團根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報收市價按公平值計量其股票組合，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生虧損57,696,000港元。
- (c) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團出售總賬面值16,000港元之若干物業、廠房及設備，並確認出售收益54,000港元。

銷售及分銷開支主要為本集團銷售珠寶產品業務產生之員工成本及銷售團隊之佣金、海外差旅費用、運費及展覽開支。銷售及分銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月之2,188,000港元增加13%至截至二零一九年六月三十日止六個月之2,473,000港元。該增幅乃主要由於業務開發導致海外差旅費用及展覽開支增加。

行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月52,119,000港元減少12%至截至二零一九年六月三十日止六個月45,659,000港元。此減幅主要由於缺少上一期間之以股權結算之股份支款開支9,063,000港元，部分被折舊開支增加1,605,000港元及顧問費用增加1,513,000港元所抵銷。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業務之業績(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月之應佔聯營公司虧損為27,546,000港元，指(i)應佔Elite Prosperous Investment Limited(「Elite Prosperous」，一間本公司擁有49%權益之聯營公司)之虧損12,809,000港元、(ii)應佔環球大通集團有限公司(「環球大通」，一間本公司擁有29.04%權益之聯營公司)之虧損14,734,000港元，以及(iii)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3,000港元。

融資費用由截至二零一八年六月三十日止六個月之27,631,000港元減少12%至截至二零一九年六月三十日止六個月之24,261,000港元。該減幅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之投資物業而解除人民幣銀行貸款，以致銀行借款利息減少。

所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月152,000港元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月1,480,000港元。該增幅由於(i)即期稅項開支增加197,000港元；(ii)收購附屬公司及使用權資產之公平值調整之遞延稅項抵免減少527,000港元；及(iii)確認撥回上一年度就應收貸款之信貸虧損撥備產生之遞延稅項開支604,000港元。

流動資金及財務資源

截至二零一九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二零一八年十二月三十一日之2,655,704,000港元減少至二零一九年六月三十日之2,543,461,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月產生虧損所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為40,552,000港元(二零一八年十二月三十一日：140,628,000港元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之未償還借款為654,693,000港元(二零一八年十二月三十一日：706,812,000港元)，指：

- (a) 賬面值為299,723,000港元之二零二零年到期300,000,000港元8%擔保票據(「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)之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) 本金總額為154,970,000港元之銀行融資，包括(i)分期貸款119,530,000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)定期循環貸款項下墊款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十月二十五日到期；及(iii)應付款項財務融資項下本金總額為15,440,000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七月起計五個月到期；及

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

- (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，及於二零二零年五月二十九日到期。

資本負債比率

於二零一九年六月三十日，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26% (二零一八年十二月三十一日：27%)。

流動資產淨值及流動比率

於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為725,204,000港元 (二零一八年十二月三十一日：783,497,000港元)及2.22 (二零一八年十二月三十一日：2.19)。

資本結構

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司之資本結構概無變動。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為385,522,000港元(二零一八年十二月三十一日：402,177,000港元)，當中222,622,000港元(二零一八年十二月三十一日：226,577,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及162,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：175,600,000港元)分類為「投資物業」，以獲得銀行融資授出予本集團；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1,110,956,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,101,487,000港元)，以獲得擔保票據。

重大承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有關主體地塊之發展成本已訂約但並未撥備總承擔為25,849,000港元(二零一八年十二月三十一日：25,283,000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。截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，本集團之僱員人數為95人(二零一八年六月三十日：86人)。截至二零一九年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為22,675,000港元(二零一八年：31,221,000港元)。員工成本減少主要由於缺少上一期間之以股權結算之股份支款開支9,063,000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

銷售金融資產業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)59,710,000港元，主要包括(i)買賣香港上市股票之虧損2,711,000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57,696,000港元；及(iii)本集團所持有之香港上市股票之股息收入670,000港元。分部虧損有所改善由於按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損減少164,704,000港元所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團購入兩隻香港上市股票，總收購成本為150,050,000港元，及由出售三隻香港上市股票賬面值加交易費用總額為52,226,000港元，而出售所得款項總額為49,515,000港元，故產生買賣虧損2,711,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團所持有之香港上市股票之賬面值變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值	287,302	662,943
加： 購入	150,050	10,324
於轉移至聯營公司之權益後其後公平值變動產生之收益	—	554
減： 出售	(52,093)	(76,966)
轉移至聯營公司之權益 其後公平值變動產生之虧損	(57,696)	(30,049) (222,954)
於六月三十日之賬面值	327,563	343,852

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

於二零一九年六月三十日由本集團所持有之香港上市股票詳情如下：

香港上市股票名稱	附註	於 二零一九年 六月三十日 持有之 股份數目	於 二零一九年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與 本集團 於二零一九年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月已收/ 應收之股息 千港元	截至 二零一九年 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
錢唐控股有限公司 (股份代號：1466)	1	22,162,000	24,821	0.62%	—	(886)
BC 科技集團有限公司 (股份代號：863)	2	20,000,000	103,600	2.59%	—	3,600
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	3	40,220,000	6,556	0.16%	—	(684)
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號：1143)	4	30,000,000	2,760	0.07%	—	720
中國智能健康控股有限公司 (股份代號：348)	5	1,483,728,240	57,865	1.44%	—	(35,397)
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	6	21,340,000	21,340	0.53%	—	(5,122)
新昌集團控股有限公司 (股份代號：404)	7	90,000,000	—	0.00%	—	—
華誼騰訊娛樂有限公司 (股份代號：419)	8	200,000,000	31,400	0.78%	—	(7,400)
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	9	33,028,000	52,515	1.31%	495	(8,917)
光啟科學有限公司 (股份代號：439)	10	23,000,000	11,040	0.28%	—	(460)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	11	53,500,000	6,688	0.17%	—	(3,852)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	12	70,000,000	7,113	0.18%	175	902
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	13	444,000	1,865	0.05%	—	(200)
			327,563		670	(57,696)

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

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之營運，其目標包括投資房地產代理業務及房地產投資基金，以及其他潛在投資機會。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一九年三月三十一日之錢唐擁有人應佔權益為197,978,000港元。該集團於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得錢唐擁有人應佔虧損42,816,000港元。

誠如其二零一九年年報所披露，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」沿線的國家。錢唐預期相關投資，以及策略投資及財務服務分部，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。錢唐預期該分部將可成為其增長動力，未來會繼續積極尋找適合的投資項目。錢唐會進一步利用上市公司的資源為收購項目增值，以提高其盈利能力及回報。同時，錢唐將繼續加強已成熟的珍珠及珠寶業務之發展，積極參加世界各地多個重要的珠寶首飾展覽會，優化業務效率及生產力，以維持競爭力。隨著於二零一八年十月二十六日就設立一個或以上產業信託訂立合作協議、建議收購於香港及英國以Campfire品牌從事共享工作空間及共享居住空間營運之公司30%股權，以及策略投資及財務服務分部之發展，錢唐將更集中其投資及業務於房地產，共享工作空間及共享居住空間以及投資及資產管理分部，尤其於歐洲及亞洲。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

2. BC科技集團有限公司(「**BC科技**」)及其附屬公司主要從事於提供企業創業及發展服務，包括廣告、公共關係、活動營銷服務、商業園區營運及管理服務、區塊鏈科技及軟件解決方案，以及為數字資產交易提供融資。

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及二零一九年六月三十日之BC科技擁有人應佔權益分別為人民幣30,141,000元及人民幣22,377,000元。該集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月分別錄得BC科技擁有人應佔虧損人民幣161,233,000元及人民幣133,292,000元。

誠如其中期業績公佈所述，BC科技會增加在香港及亞洲其他主要司法權區的投資，專注於提供數字資產交易平台及相關軟件即服務(「**SaaS**」)產品，以實現收益多元化及擴大其客戶基礎。隨著其業務市場變得更加全球化，地域擴張仍然是BC科技的優先事項。BC科技於二零一九年七月在新加坡開設一間辦事處。二零一九年上半年，由於監管透明度增加，BC科技受益於數字資產的認受性日益增加及經歷令人鼓舞的機構採用跡象。大型技術及金融服務公司宣佈其擬推出自身的數字資產，就證明此點。此外，金融行動專責委員會(FATF)近期的聲明為當前及未來的市場參與者提供具有意義的監管透明度。該透明度加上BC科技的世界級技術、風險管理及合規能力，會有助於本公司從競爭對手脫穎而出。BC科技已看到越來越多的機構產生興趣，認為其是能夠遵守新興法規的少數市場參與者之一。隨著監管變得更加清晰及BC科技服務市場成為主流，大型金融機構及科技公司會尋求與BC科技合作，以進入數字資產生態系統。BC科技會繼續按照監管數字資產平台運營商的監管機構規定，建立其在技術、安全、風險及合規系統方面的能力。BC科技相信，其現有的廣告業務及商業園區管理服務業務連同不斷增長的區塊鏈技術及數字資產交易平台及SaaS產品會繼續作為其在不久將來的關鍵收益來源。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

3. 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收購、勘探及開發鐵礦石。

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布萊克萬礦業擁有人應佔權益分別為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。

誠如其二零一八／一九年中期報告所披露，布萊克萬礦業於二零一八年七月二十六日與Polaris Metals Pty Ltd. (「Polaris」，礦之源開採有限公司(「礦之源開採」)之一間全資附屬公司)訂立轉讓及合營公司協議(「轉讓及合營公司協議」)，以發展其於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之條款，Polaris將取得Marillana之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之條款，礦之源開採將盡其最大努力取得布萊克萬150,000,000澳元注資之債務資金。加工廠之建設資金成本將全部由礦之源開採以合營公司按產量計算之服務費支付。礦之源開採亦承諾興建及營運鐵路及港口基建系統，包括約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，並可協助該集團於皮爾巴拉地區日後其他鐵礦產業之發展。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發展之風險。待完成轉讓責任後，Polaris將取得Marillana項目50%權益。除了礦場及基建系統發展外，待完成轉讓責任後，Polaris將會向該集團提供10,000,000澳元之貸款作為其營運資金之用。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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，該集團於二零一八年十二月三十一日之華夏健康擁有人應佔權益為572,804,000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夏健康擁有人應佔虧損57,984,000港元。

誠如其二零一八年年報所披露，儘管客戶因中美貿易談判持續而變得更加謹慎，但華夏健康的電子製造服務業務(「**電子製造服務業務**」)仍取得令人鼓舞的表現。華夏健康將繼續積極物色新商機。同時，亦會對其利潤率的潛在風險時刻保持警惕(如人民幣升值及部件成本上漲)，採取及時和適當的行動。此外，華夏健康將資源調撥至研發工作，以便日後推出更高利潤的新產品，包括物聯網、Wi-Fi及藍牙支援的智能家居設備，為電子製造服務分部的發展提供新動力。就證券及其他資產投資業務方面，華夏健康將持續專注好好把握快速發展的中國醫療保健市場。如「十三五」規劃(二零一五年至二零二零年)及「健康中國2030」所述，中國政府一直大力支持推進醫療保健，因此華夏健康將抓緊相關投資及合作夥伴關係所帶來的機遇。預期二零一九年將會是充滿挑戰和機遇的一年，華夏健康在發展其主要業務時會採取明確審慎的態度。然而，這並不會影響華夏健康採取旨在促進其長期增長的行動。憑藉其豐富的經驗，良好的核心競爭力及穩健的基礎，華夏健康將做好必要的準備以在經濟好轉時佔盡先機。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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、借貸業務及投資金融工具。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一九年三月三十一日之中國智能健康擁有人應佔權益為455,446,000港元。該集團於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得中國智能健康擁有人應佔虧損95,316,000港元。

誠如其於二零一九年報所載，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、乾製海產品及其他保健食品零售業務以便擴大收入基礎，尤其面向年輕一代及中產階級消費者。中國智能健康預期香港將迎來更多遊客，對香港零售市場及本集團在中藥保健品方面的表現帶來正面影響。嬰童產品市場競爭激烈且中美貿易戰導致全球市場充滿不確定因素，對中國智能健康之嬰童產品分部表現造成負面影響。中國智能健康將維持其多品牌及多產品策略及嚴格控制成本以應對該挑戰。中國智能健康自有品牌製造玩具業務之玩具產品於二零一九年初舉辦的紐約及香港玩具博覽會上取得積極正面的反饋。然而，持續產品開發、工程設計、新產品模具仍需進一步資本投入，新產品亦需投入額外市場營銷及推廣成本。該等開支將繼續影響自有品牌製造玩具業務的盈利貢獻。鑑於一家美國及全球大型玩具零售連鎖店清盤，中國智能健康將持續降低單價及利潤並將我們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，中國智能健康預計該等零售渠道將於未來幾年持續為自有品牌玩具業務銷售作出貢獻。儘管全球經濟存在若干不確定性，如中美貿易關係緊張，但放債業務在截至二零一九年三月三十一日止年度需求仍保持強勁，中國智能健康之應收貸款連同應收應計利息由二零一八年三月三十一日之35,000,000港元增加至二零一九年三月三十一日之261,000,000港元。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此業務。就其投資金融工具業務，中國智能健康將密切監察全球經濟、投資機遇、投資者基礎及其對未來之展望等多項因素，並積極調整投資組合以改善其表現。中國智能健康將不時調整其股本投資組合及於適當時候將其持有之權益變現。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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，以及提供線上金融市場資訊及直接投資。

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及二零一九年六月三十日之先豐服務擁有人應佔權益分別為1,064,608,000港元及934,984,000港元。該集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月分別錄得先豐服務擁有人應佔虧損258,846,000港元及132,918,000港元。

誠如其中期業績公佈所述，先豐服務不僅持續探索非洲及東南亞之基建業務的商機，更於二零一九年首六個月透過其於柬埔寨、緬甸、老撾、莫桑比克、坦桑尼亞及剛果民主共和國之據點，開始為不同業務分部帶來額外收入來源。先豐服務相信該等國家於未來年度將產生更多收入。除此之外，先豐服務已繼續於一帶一路沿線(包括哈薩克斯坦及巴基斯坦等國家)建立其足跡。先豐服務主要集中尋找方法，以向於一帶一路沿線作業之企業就物流、安保、保險及基建提供所需支持及解決方案。截至二零一九年六月三十日止六個月亦已成功就中巴經濟走廊物色了物流業務夥伴。隨著其於過去數年持續投放資源於該等國家，預期先豐服務於不久將來將產生更多收入。先豐服務積極參與一帶一路，對一帶一路所作出之貢獻終將獲得成果，而市場人士將肯定我們之地位及影響力。截至二零一九年六月三十日止六個月，先豐服務已對不同國家項目進行多項研究及評估，旨在向客戶提供最佳基建項目方案。先豐服務預期部分項目即將啟動。憑藉其積極着力參與其中，此將為先豐服務提供投資機會，以透過小型股權投資參與部分項目。在其股東(如中國中信集團及中國太平保險控股有限公司)持續支持下，此讓先豐服務於可見未來為其持份者創造價值。先豐服務深信，其正沿著一帶一路之正確路線前進。先豐服務可將該倡議變為其長期策略，並可向其持份者帶來良好投資回報。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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、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新昌擁有人應佔權益分別為10,873,051,000港元及9,990,782,000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。

誠如其二零一八年中報告所披露，自二零一八年初以來，新昌之財務狀況已限制其取得新項目之能力，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)多個項目之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。新昌正與有意對其之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之最後交易日)，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。

於二零一九年五月八日，新昌就其恢復買賣的進展最新情況發出公佈。誠如該公佈所述，

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

7. (續)

- (a) 新昌已積極與潛在投資者談判以為其提供資金或投資新昌，支持其營運及發展，從而解決審核事項及證明其符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.24條之規定。由於各項談判仍在進行當中，新昌正制定惟尚未落實恢復買賣建議。
- (b) 新昌已與二零一八年到期之300,000,000美元8.75%優先票據及二零一九年到期之150,000,000美元8.50%優先票據持有人以及彼等之顧問接洽，討論有關票據可能經過雙方同意重組的消息。新昌將與共同臨時清盤人密切合作，以確定並實施一致同意的解決方案。
- (c) 於二零一九年三月二十八日，香港高等法院授予認可令，其中包括港高等法院承認慕達法院於二零一九年二月十九日(百慕達時間)委任新昌的共同臨時清盤人，以及只要新昌仍在百慕達進行臨時清盤，不得在香港高等法院管轄範圍內對新昌或其資產或其事務或其財產進行或啟動任何訴訟或程序，惟經香港高等法院及共同臨時清盤人的權力(包括重組權限)者除外。百慕達法院於二零一九年五月三日(百慕達時間)下令將清盤呈請聆訊延期至二零一九年七月二十六日。於二零一九年二月二十八日，新昌的全資附屬公司Hsin Chong Construction (BVI) Ltd. 透過於債權人會議上通過決議案確認委任共同臨時清盤人。
- (d) 新昌已接獲針對其若干中國內地附屬公司之多份法庭命令，為(i)新昌、一間北京附屬公司及兩間附屬公司所持人民幣3,002,138,142.55元之銀行結餘(或其他等額資產)被凍結，倘銀行結餘較相關金額為低，則上述四間公司的資產將被扣押以相配差額；(ii)北京附屬公司的100%股權自二零一九年三月十五日起被凍結三年；及(iii)於山東省之一間附屬公司為數人民幣422,939,372元之銀行結餘(或其他等額資產)被凍結，以及該附屬公司持有於泰安的若干土地權益自二零一九年四月九日起被扣押三年。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

7. (續)

於二零一九年五月二十七日，新昌發出一份內幕消息公佈。誠如該內幕消息公佈所述，其兩間於遼寧省之附屬公司持有為數人民幣440,127,921.08元的銀行結餘(或其他等額資產)被凍結，以及該兩間附屬公司持有的若干土地權益自二零一九年四月二十四日起被扣押三年。

於二零一九年七月三十日，新昌發出一份內幕消息公佈。誠如該內幕消息公佈所述，新昌聯交所提交復牌方案。復牌方案涉及(其中包括)(i)建議潛在認購者認購新昌新股份、(ii)建議該集團債權人履行重組安排計劃、(iii)建議新昌與一樁抵押權人出售中各方進行和解安排，並據此將新昌亞仕達屋宇設備有限公司全部已發行股份轉回予新昌；及(iv)建議公開要約。於認購事項及和解完成後，預期新昌符合上市規則第13.24條的規定。

於二零一九年八月二十日，新昌發出一份內幕消息公佈。誠如該內幕消息公佈所述，新昌收到聯交所發出的函件，表示由於新昌證券的買賣自二零一七年四月三日起已暫停，且未能於二零一九年七月三十一日前恢復，因此上市委員會根據上市規則第6.01A條決定取消新昌的上市。函件指出，新昌之股票上市的最後一天為二零一九年八月二十三日，股票上市將於二零一九年八月二十六日上午九時正起取消。經考慮法律及專業意見後，新昌於二零一九年八月十九日根據上市規則第2B.06(2)條向聯交所上市覆核委員會秘書提交書面申請，以覆核取消上市決定。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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及二零一九年六月三十日之華誼騰訊擁有人應佔權益分別為868,792,000港元及857,327,000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港元及截至二零一九年六月三十日止六個月錄得華誼騰訊擁有人應佔虧損8,653,000港元。

誠如其中期業績公佈所述，華誼騰訊預計在未來的十八個月內至少有三至四部電影作品會在全球及中國內地市場上映，當中包括在中國內地及韓國均引起市場關注及熱烈討論的作品，華誼騰訊有信心有關作品可望收獲佳績，未來有望帶動華誼騰訊娛樂及媒體業務之收入。根據公開調查(www.pwc.com/outlook)，在可預料的未來幾年(2021 — 2023)，中國電影市場總票房都將是世界第一。雖然中國電影市場迎頭趕上，但美國電影，特別是荷里活大片未來數年於全球市場預期仍可維持領先地位。華誼騰訊一直在全球積極尋求投資具高質素電影及電視內容，目前正在與北美及歐洲等具實力的電影工作室和製片商合作開發項目中，期望在未來一兩年可以帶給觀眾不同的驚喜。同時韓國電影市場展現新的素材和趨勢，令韓國電影步向多樣化，進一步增加韓國電影的觀眾來源。華誼騰訊相信韓國市場以及亞洲其他市場對優質韓國影視產品的需求依舊強勁，故於未來亦會擇優投資高質素的韓國影視項目，加強韓國優質IP的積累，加上韓國娛樂文化於中國內地市場發展開始有復甦跡象，華誼騰訊將把握機遇，將優質的韓國影視項目引進中國市場。健康管理及養生服務方面，華誼騰訊預期線下健康及養生服務「北湖9號俱樂部」的經營在未來維持平穩，但其未來有意集中資源發展娛樂及媒體業務，不排除整合現有資源，以配合其未來的發展策略。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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，該集團於二零一九年三月三十一日之金利豐金融擁有人應佔權益為21,522,041,000港元。該集團於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得金利豐金融擁有人應佔溢利1,001,927,000港元。

誠如其二零一九年年報所披露，金利豐金融相信長遠而言，繼續擴大內需以及朝高增值方向發展，致力深化改革及高水準開放，推動大灣區建設及「一帶一路」的這些倡議，均有利於提升未來中國經濟發展的質量及可持續性。二零一八年，聯交所公佈了新的《上市規則》。生效至今已有40家採用非傳統股權架構新經濟公司發行新股，集資1,504億港元，佔同期首次公開發售集資總額一半以上；香港已經成為全球第二大生物科技上市中心，未來亦將有更多生物科技公司準備來港上市。另外，聯交所推出的優化新股發行機制及納入互聯互通機制都會提升香港市場對國際投資者的重要性，鼓勵更多新公司來港上市。過去十年，香港市場新股集籌額曾經六年全球奪冠。截至二零一九年四月底，香港市場過去十年的IPO累計籌資額仍穩居全球第一。透過國際操作的接軌，聯交所足以吸引外資基金及投資，所以仍然是許多海外企業(包括中國)進行上市的理想平台。長遠而言，中港兩地金融業進一步融合，將為金利豐金融提供更多的機遇。金利豐金融將繼續善用聯交所新機制帶來的機遇，不斷努力提升業務水平。受惠於中國經濟增長，以及港珠澳大橋的落成，澳門博彩及酒店業的前景樂觀。金利豐金融將繼續推動區內收益增長。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

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提供創新技術解決方案及其他服務業務。

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及二零一九年六月三十日之光啟科學擁有人應佔權益分別為1,390,051,000港元及1,264,447,000港元。該集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月分別錄得光啟科學擁有人應佔虧損457,609,000港元及91,659,000港元。

誠如其中期業績公佈所述，光啟科學於截至二零一九年六月三十日止六個月在「人工智慧覆蓋」技術及其應用均取得一定突破。「Matrix智慧引擎」強大算力頂住了七萬人次／秒峰值併發考驗；上海外灘作為持續優化「人工智慧覆蓋網路」的主戰場，「人工智慧覆蓋網路」發揮強大實戰價值，獲得警方好評；重慶市場推廣取得顯著成果，獲得相關客戶採購訂單。截至二零一九年六月三十日止六個月內，光啟科學積極建設上海、重慶、順德、深圳、雄安等各地「人工智慧覆蓋網路」示範區，持續推廣「人工智慧覆蓋網路」面向全國的應用。於「未來空間」技術業務方面，截至二零一九年六月三十日止六個月期內，光啟科學已逐步減少「未來空間」技術的研發投入。光啟科學主要利用已有研發成果之「雲端號」、無人機(「KC」系列、「H」系列)等航空產品，採集可見光及紅外線等多源資訊，為「人工智慧覆蓋網路」提供資料基礎。管理層相信，隨著5G網路的發展，光啟科學「人工智慧覆蓋」技術將會結合自身發展目標和產業需求逐步應用於更多垂直行業，尤其是加速智慧城市的建設。「人工智慧覆蓋網路」將會成為經濟社會發展的新動能，在智慧城市領域有巨大應用需求及市場前景。

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，該集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之拉近網娛擁有人應佔權益分別為620,824,000港元及602,087,000港元。該集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九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236,071,000港元及18,661,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

11. (續)

誠如其二零一九年中報所披露，拉近網娛於《忠犬八公》、《藏地密碼》及《銀河英雄傳說》為主要投資者及生產者。上述項目為為拉近網娛未來兩三年之投資重心，並將獲得拉近網娛的全力支持，計劃將陸續於二零二零年或以後上映或上綫。此外，以往參投的院線電影如《真·三國無雙》、《風再起時》、《麥路人》、《甜心格格之精靈來了》、《藍色列車》等項目正在後期製作中或正排期上映，而《花椒之味》、《學區房 72 小時》已定於二零一九年內上映。拉近網娛旗下管理的藝人當中，陳信喆具有非凡潛力且迅速成為焦點。此外，拉近網娛旗下藝人徐俊傑及葉子誠均有不錯的表現。拉近網娛將致力為藝人取得更多商務廣告工作，並將利用其位於北京亦莊之拉近基地(包括兩座總面積約5,600平方米之6層建築)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。經過過去兩年的努力，拉近音樂已積累大量優質原創音樂作品的版權，所製作歌曲包含流行、搖滾、古風、民族、電子、說唱等各主流及非主流風格類型。拉近音樂已構建完整的音樂宣傳發行渠道，全面啟動版權運營：拉近音樂與QQ音樂、酷狗音樂、酷我音樂、網易雲音樂、蝦米音樂、抖音等國內主流音樂平臺展開多種合作並陸續打通海外發行通道，亦與全國近百家廣播電台和網絡電台成為業務合作夥伴。拉近基地為全國影視、音樂、演藝行業輸送臺前幕後的人才，並向市場輸出正能量、正向價值觀的高質量文化娛樂內容。拉近基地還與多家節目製作公司就製作某些特定綜藝節目洽談合作，提供基地之製作場地與設施，並運用先進的節目製作技術。另外，拉近基地亦與不同平台合作，如提供場地及專業服務給藝人管理公司，配合打造藝人及「網紅」主播。拉近網娛將繼續加強基地之競爭力，並致力取得類似性質之合作，通過直播、短視頻、音樂、藝人、綜藝等高質量內容輸出，與行業內領先的播放平台建成深入的合作關係，以增加該等收入的穩定來源，及保證最大程度利用其設施。拉近網娛管理層將定期檢討基地之使用情況和定位以制定最佳的部署策略，加上優化拉近基地的運營模式和人員管理，務求為拉近網娛及其股東爭取最大化回報。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

- 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。該集團之其他主要業務分部為於中國內地從事醫療業務，包括醫療及診所管理服務。該集團亦從事投資，包括保健行業直接投資及證券及物業投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一八年十二月三十一日之康健擁有人應佔權益為4,071,271,000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康健擁有人應佔溢利64,014,000港元。

誠如其二零一八年年報所披露，自營醫療服務業務方面，香港的護理人員和醫生人手短缺，為解決招聘成本不斷上升的問題，康健將利用自身內部管理系統，提升內部運營效率。唯香港的傳統醫療市場已趨近飽和，競爭激烈，康健難以高速發展。就其於香港之第三方醫療網絡管理業務方面，康健將繼續提升Vio的服務水準，積極在香港爭取新的服務合約。在目前成本已控制在穩定水準的前提下，康健預計該業務的稅前利潤率可維持雙位數百分比水準。就其於香港之健康管理中心網絡方面，康健將繼續推進健康管理中心與保險行業的合作。位於灣仔中國人壽集團大樓的健康管理中心將加深和中國人壽集團的協作，達致保險和健康管理中心的銷售團隊互相融合，促進健康管理產品的銷售之餘，亦為中國人壽集團的高端客戶帶來更多增值服務，達致雙贏局面。除了保持探索香港的銷售渠道，健康管理中心也會積極發展中國內地的銷售渠道。醫學美容業務於將來發展，康健在保持香港業務穩定發展之餘，亦努力保持快速增長於中國內地的醫學美容業務。康健將在內地籌建電話服務中心，利用分銷平台，開拓銷售管道，樹立「雪纖瘦」的品牌，擴大市場版圖。中國

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

12. (續)

內地醫院管理及顧問服務業務方面，南石醫院之新醫院大樓已在加緊建設中，預計未來將成為南石醫院發展的重大里程碑。另外，康健將新收購的商業大樓，打造成為一座大型綜合高端眼科醫院。同時，康健已於中國內地註冊成立相關附屬公司，將積極推動醫院管理企業化進程，向醫院提供專業的市場推廣業務、醫院的物業管理業務以及醫院設備及耗材採購業務。康健已獲取醫療耗材料及醫療設備採購的牌照。期望未來在管理南石醫院之餘，還可在南陽地區開拓更多的醫院管理業務。就其中國內地高端牙科服務方面，康健期望通過激勵機制，建立團隊。就其中國內地健康管理中心業務方面，康健首家於內地的健康管理中心坐落在中國人壽集團山東濟南辦公室大樓，正在裝修當中，預計二零一九年年中可以開始運營，康健期望與中國人壽集團把保險和醫療服務互相結合，取得協同發展。就其中國內地醫學美容中心業務方面，康健與太鋼醫療在太原合作成立一所專科整形醫院將於二零一九年年中落成，此舉將進一步樹立康健在國內的醫學美容行業的品牌地位，並擴大服務網絡。

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。

於二零一九年七月三十一日，康健就有關復牌進展之最新資料發出一份公佈。誠如該公佈所述，康健先前已根據香港法例第571V章證券及期貨(證券市場上市)規則第9條向證監會作出復牌申請。有關申請正在處理，並將由證監會董事局考慮。康健將繼續與證監會溝通，並尋求其股份於聯交所恢復買賣。

本集團所持有之康健股份之公平值於二零一九年六月三十日為7,113,000港元，乃以本集團委任一名獨立專業估值師所編製估值報告為基準。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

13. 雲鋒金融集團有限公司(「雲鋒金融」)及其附屬公司主要從事人壽保險業務和金融服務，涵蓋投資控股、資產管理、退休金、其他業務和企業服務等領域。

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雲鋒金融擁有人應佔權益為9,220,770,000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雲鋒金融擁有人應佔虧損204,402,000港元。

誠如其二零一八年年報所披露，大灣區發展規劃令香港充分發揮全球離岸人民幣業務樞紐和國際資產管理中心的優勢。「滬港通」、「深港通」積極加強與內地金融市場的互聯互通機制，進一步推動粵港澳三地金融市場和保險業務的活動。雲鋒的定位秉持立足香港，把握大灣區機遇，連接中外，利用科技賦能金融機構，打造一站式專業金融平台。順應市場殷切的需求，雲鋒單獨設立「金融科技部」，一方面提高雲鋒自主創新能力；另一方面增強科技解決方案的獨立性，除了直接觸達C端(對個人)客戶，更拓展B端(對公司)合作，直接輸出金融科技解決方案。其他現有業務綫也將進一步開拓新的商機，利用本身的技術優勢為投資者提供更為優質的金融服務。縱觀大灣區的總人口約七千萬人，經濟總量約人民幣十萬億元，是中國內地最具經濟實力的區域。雲鋒已準備就緒，把握大灣區發展帶來的契機，迎接資本市場開放的風口，展望未來，雲鋒繼續打造國際投資首選平台，以發展B端(對公司)合作，與現有的C端(對個人)業務相輔相成，產生協同效應。雲鋒及其擁有60%之附屬公司萬通保險國際有限公司分別在線上和線下的共同合作，建立更強大的銷售網絡，更豐富的產品和更便捷的業務。

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，董事將密切監察上述因素，尤其本集團股票投資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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務

截至二零一九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52,362,000港元，較上一期間之49,950,000港元增加5%，且錄得分部溢利(除稅前)44,522,000港元，較上一期間之38,705,000港元增加15%。分部業績增加主要由於撥回先前之應收貸款之信貸虧損撥備3,644,000港元所致。

尚未償還應收貸款月均結餘(除累計信貸虧損撥備前)自截至二零一八年六月三十日止六個月之1,066,519,000港元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月之1,157,980,000港元。於回顧期間內，本集團向一名客戶作出本金總額為15,000,000港元之新貸款，且延長本金總額為197,000,000港元現有貸款之最終還款日期。本集團之客戶從現有及新增貸款中提取本金總額為84,000,000港元，且向本集團償還73,950,000港元。此外，本集團於二零一九年六月動用授予一名客戶本金總額為100,000,000港元之未償還貸款以認購該名客戶之股份。

於報告期末，董事已參考一名獨立專業估值師編製之估值就本集團之應收貸款進行減值評估。根據該估值，已撥回應收貸款之信貸虧損撥備3,644,000港元。於二零一九年六月三十日，本集團之應收貸款連同應收應計利息(除累計信貸虧損撥備前)為1,102,745,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,186,286,000港元)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售珠寶產品業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團之銷售珠寶產品業務產生收益28,464,000港元，較上一期間之21,151,000港元增加35%，及呈報之分部虧損(除稅前)為630,000港元，較上一期間之3,085,000港元減少80%。

經過多年努力開發業務，若干美國客戶已開始向本集團下銷售訂單。由於尚處於初期，從該等客戶取得之銷售訂單不多。此外，歐洲客戶已逐步增加彼等給予本集團之銷售訂單。因此，本集團之銷售珠寶產品收益不僅呈報增長，銷售珠寶產品之毛利率亦有所改善。此外，製造樣辦模具及生產成本減少亦有助改善毛利率。儘管美國與中國內地貿易緊張局勢日益升溫，加上英國脫歐存有不明確因素，本集團已採取銷售及市場推廣行動以擴闊其客戶基礎，從而優化銷售珠寶產品業務之盈利能力。於報告期末，董事已參考一名獨立專業估值師編製之估值就本集團之貿易應收款項進行減值評估。根據該估值，已確認貿易應收款項之信貸虧損撥備8,000港元。

於二零一九年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為32,610,000港元(二零一八年十二月三十一日：33,222,000港元)，而本集團之銷售珠寶產品業務有1,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：709,000港元)之未交貨銷售訂單。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務

截至二零一九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12,970,000港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之23,519,000港元減少45%，並錄得分部虧損(除稅前)為39,383,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則錄得分部溢利(除稅前)為11,438,000港元。租金收入減少乃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之投資物業以致並無由此產生該租金收入。分部業績轉差乃由於投資物業之公平值變動導致虧損12,700,000港元，而上一期間則錄得收益24,700,000港元。於總租金收入當中，10,422,000港元來自會所之資產及2,548,000港元來自信德物業之投資部分。

於二零一八年第四季，本集團與一間中國內地婚禮策劃公司展開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。倘該合作安排落實，主體地塊第一階段將用作婚禮儀式場地。鑑於主體地塊第一階段亦擬用作開發新業務，即文化業務，該新業務正暫停以待有關商討結果。於二零一九年四月，本集團已獲另一間中國內地婚禮策劃公司接洽，對類似提供婚禮儀式場地之合作安排感興趣。於本中期報告日期，與該兩間中國內地婚禮策劃公司仍在商討進行中，且尚未達成合作安排的條款。儘管文化業務之開發暫時停止，本集團從未停止開發其文化業務。本集團一直在物色機會優化其文化業務的業務計劃。於二零一九年七月，本集團與一間國有通訊中心就於主體地塊第一階段上建設一間文化及創意體驗會堂以推廣中國文化展開商討。於本中期報告日期，與該國有通訊中心仍在商討初步階段，且尚未達成條款。待就提供婚禮儀式場地之合作安排落實條款及條件後，本集團將進行詳盡研究以比較提供婚禮儀式場地業務與文化業務之業務計劃並挑選一個可行並能提升將於主體地塊第二及第三階段興建的酒店入住率。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

主體地塊第二及第三階段之新開發計劃已提交予相關政府機關以待取得規劃許可證的評核意見。本集團獲告知新開發計劃已獲原則上同意，並須於獲發規劃許可證前根據相關政府機關之意見對新開發計劃作出若干修訂。新開發計劃已按照有關意見作出修訂並重新提交以取得進一步評核意見。於本中期報告日期，尚未接獲相關政府機關就經修訂開發計劃提出的意見，且尚未獲發規劃許可證。待規劃許可證發出後，本集團須提交經修訂開發計劃至另一相關政府機關以取得建築許可證。

於報告期末，董事已就收購 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。由於並無迹象顯示商譽及無形資產可能出現減值，故毋須作出商譽或無形資產減值。

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。按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自二零一八年十二月三十一日之175,600,000港元減少至二零一九年六月三十日之162,900,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損12,700,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於聯營公司之投資

Elite Prosperous 為一間投資控股公司，及其主要資產為向一間非上市投資控股公司墊付 10,000,000 美元(相等於 78,410,000 港元)之定期貸款。該非上市投資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。根據貸款文據，Elite Prosperous 有權將有關定期貸款轉換為 (i) 該非上市投資控股公司股本中該等數目之優先股，或 (ii) 該非上市投資控股公司之其中一間全資附屬公司(從事提供線上、移動及跨境支付服務)的股本中該等數目之優先股。於二零一九年五月，該非上市投資控股公司之一間附屬公司已獲香港金融管理局發出授儲值支付工具牌照。截至二零一九年六月三十日止六個月，由於該非上市投資控股公司正進行集資活動，故並無轉換有關定期貸款。於報告期末，Elite Prosperous 已按公平值計量該定期貸款。按獨立專業估值師所編製之估值報告，定期貸款之公平值自二零一八年十二月三十一日之 114,553,000 港元減少至二零一九年六月三十日之 88,412,000 港元，而 Elite Prosperous 已於損益表確認定期貸款公平值變動產生之虧損 26,141,000 港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，Elite Prosperous 錄得虧損 26,141,000 港元，而本集團分佔 Elite Prosperous 虧損 12,809,000 港元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，環球大通錄得虧損 50,737,000 港元，而本集團分佔環球大通虧損 14,734,000 港元。環球大通於二零一九年上半年呈報虧損增加，乃主要由於 (i) 確認貿易應收款項及應收貸款減值虧損；及 (ii) 取得短期貸款以支付其營運資金以及確認於二零一八年十一月十三日所發行之可轉換債券之估算利息開支，導致融資費用增加。

管理層討論及分析(續)

未來前景

美國與中國內地貿易持續緊張，加上英國「無協議脫歐」的影響，為全球經濟帶來不明朗因素。全球股市於二零一九年下半年勢將反覆波動。因此，董事審慎監察香港股票市場及本集團所持各香港上市股票的基本因素。於二零一九年下半年，董事將適時調整本集團之股票組合並將本集團持有之香港上市股票變現。

鑑於全球經濟前景並不明朗，本集團將於二零一九年下半年放緩其借貸業務步伐。董事預期二零一九年下半年之貸款利息收入將較二零一九年上半年有輕微下跌。

於二零一七年，本集團透過針對海外零售連鎖店及批發市場優化其銷售珠寶產品業務之業務策略，實現穩定結算貿易債務。為令其客戶基礎更多元化，本集團最近已拓展其業務至美國。由於美國與中國內地貿易緊張局勢日益升溫，加上英國脫歐存有不明確因素，董事預期業務策略需要一段時間方可反映於本集團之銷售珠寶產品業務表現。鑑於季節因素，預期二零一九年下半年本集團之銷售珠寶業務將稍優於二零一九年上半年。

誠如討論主體地塊第一階段業務開發仍在進行中，董事預期二零一九年下半年本集團之物業投資業務表現大致上將與二零一九年上半年相若。

於二零一九年下半年，董事將持續監察營商環境，並專注於本集團現有業務，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。

報告期末後事項

於二零一九年六月三十日後，本集團按公平值計入損益表之金融資產之公平值由二零一九年六月三十日之327,563,000港元減少至本中期報告日期之278,853,000港元。

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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零一九年六月三十日，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之標準守則所獲通知，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

本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	附註	持有之普通股數目及身份			估本公司 已發行股本 百分比
		實益擁有人	受控制公司 持有之權益	總計	
李雄偉先生	1及2	357,580,000	583,832,803	941,412,803	24.65%
張國偉先生	1及2	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
張國勳先生	1及2	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
陳健華先生		6,319,500	—	6,319,500	0.17%

上市規則規定之附加資料(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益(續)

好倉(續)

本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

附註：

1. Twin Success International Limited (「**Twin Success**」)實益擁有583,832,803股本公司普通股股份。

Twin Success分別由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及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分別由張國偉先生擁有50%權益及張國勳先生擁有50%權益。

2. 於二零一八年六月五日，Twin Success已以金利豐財務有限公司為受益人質押其583,832,803股本公司普通股股份，作為一項貸款融資之抵押。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士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。

上市規則規定之附加資料(續)

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二零一八年年報中披露。本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月之購股權變動詳情載列如下：

購股權類別	購股權數目					於二零一九年六月三十日尚未行使	
	於二零一九年一月一日尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效		
董事及主要行政人員							
李雄偉先生	2018	3,800,000	-	-	-	(3,800,000)	-
張國偉先生	2018	3,800,000	-	-	-	(3,800,000)	-
張國勳先生	2018	3,800,000	-	-	-	(3,800,000)	-
陳健華先生	2018	38,190,000	-	-	-	(38,190,000)	-
董事及主要行政人員合計		49,590,000	-	-	-	(49,590,000)	-
僱員							
	2018	267,330,000	-	-	-	(267,330,000)	-
僱員合計		267,330,000	-	-	-	(267,330,000)	-
總計		316,920,000	-	-	-	(316,920,000)	-
於期末可予行使							-

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
2018	二零一八年四月二十七日	二零一八年四月二十七日至 二零一九年四月二十六日	0.185 港元

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東

於二零一九年六月三十日，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

本公司每股面值0.01港元之普通股

股東姓名／名稱	附註	持有之普通股數目及身份				佔本公司 已發行股本 百分比
		實益擁有人	於股份 擁有證券 權益之人士	受控制公司 持有之權益	總計	
Twin Success	1及4	583,832,803	—	—	583,832,803	15.29%
Silver Pacific International Limited	1、2及4	—	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
Silver Pacific Development Limited	1、3及4	—	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
李雄偉先生	1、2及4	357,580,000	—	583,832,803	941,412,803	24.65%
張國偉先生	1、3及4	—	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
張國勳先生	1、3及4	—	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
金利豐財務有限公司	4及5	—	583,832,803	—	583,832,803	15.28%
Ample Cheer Limited	5	—	—	583,832,803	583,832,803	15.28%
Best Forth Limited	5	—	—	583,832,803	583,832,803	15.28%
李月華女士	5及6	—	—	583,832,815	583,832,815	15.28%

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東(續)

好倉(續)

本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

附註：

1. Twin Success由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及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。
4. 於二零一八年六月五日，Twin Success已以金利豐財務有限公司為受益人質押其583,832,803股本公司普通股股份，作為一項貸款融資之抵押。
5. 金利豐財務有限公司為Ample Cheer Limited之一間全資附屬公司，Ample Cheer Limited由Best Forth Limited擁有80%權益及由Insight Glory Limited擁有20%權益。李月華女士於Best Forth Limited及Insight Glory Limited擁有100%權益。
6. 583,832,815股本公司普通股股份當中，金利豐證券有限公司於12股普通股股份擁有權益。金利豐證券有限公司為Galaxy Sky Investments Limited之一間全資附屬公司，而Galaxy Sky Investments Limited由Kingston Capital Asia Limited全資擁有。Kingston Capital Asia Limited由金利豐金融集團有限公司全資擁有。Active Dynamic Limited於金利豐金融集團有限公司擁有49.19%權益。李月華女士於Active Dynamic Limited擁有100%權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會於二零一九年六月三十日擁有本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零一九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，本公司於截至二零一九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。於截至二零一九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的標準守則

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，彼等於截至二零一九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

審核委員會已審閱二零一九年中期報告及截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，並同意本公司所採納之會計政策及慣例。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」審閱截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

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，二零一九年八月二十九日

* 僅供識別