

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月 之中期業績公佈

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») 截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二一年比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	4	81,529	154,225
銷售成本		(44,482)	(45,981)
毛利		37,047	108,244
投資及其他收入	5	6,322	3,048
其他收益及虧損	6	(18,702)	84,762
銷售及分銷開支		(1,635)	(1,641)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(2,436)	(100,993)
行政開支		(55,465)	(64,417)
應佔聯營公司業績		(3,936)	10,667
經營(虧損)/溢利		(38,805)	39,670
融資費用	8	(28,659)	(28,815)
除稅前(虧損)/溢利		(67,464)	10,855
所得稅抵免	9	1,233	18,528
本期間(虧損)/溢利	10	(66,231)	29,383

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔本期間(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(66,229)	29,480
非控股權益		(2)	(97)
		<u>(66,231)</u>	<u>29,383</u>
中期股息	<i>11</i>	—	—
每股(虧損)／盈利	<i>12</i>		
基本(港仙)		<u>(1.78)</u>	<u>0.77</u>
攤薄(港仙)		<u>(1.78)</u>	<u>0.77</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間(虧損)／溢利	(66,231)	29,383
本期間其他全面(開支)／收益，扣除所得稅後		
其後不會重新分類至損益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值虧損	(9,500)	—
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	(60,597)	4,359
應佔聯營公司之其他全面開支	(34)	(66)
出售一間聯營公司之重新分類調整	—	(20)
本期間其他全面(開支)／收益，扣除所得稅後	(70,131)	4,273
本期間全面總(開支)／收益	<u>(136,362)</u>	<u>33,656</u>
以下人士應佔本期間全面總(開支)／收益：		
本公司擁有人	(136,636)	33,822
非控股權益	274	(166)
	<u>(136,362)</u>	<u>33,656</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二二年 六月三十日	於 二零二一年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		885,471	847,584
使用權資產		257,923	276,447
投資物業		169,500	164,500
無形資產		817,468	865,777
商譽		285,248	298,362
於聯營公司之權益		49,675	53,089
遞延稅項資產		92,932	92,959
按公平值計入其他全面收益之權益工具		16,420	25,920
預付款項及其他應收款項		7,027	28,590
		2,581,664	2,653,228
流動資產			
存貨		35,911	36,406
應收貸款	13	616,787	629,755
貿易應收款項	14	31,376	34,860
按金、預付款項及其他應收款項		192,777	144,228
按公平值計入損益表之金融資產		201,054	255,954
衍生金融工具		5,161	3,684
已抵押銀行存款		1,046	—
現金及現金等價物		71,908	43,571
		1,156,020	1,148,458
資產總值		3,737,684	3,801,686

	附註	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本		38,196	38,196
儲備		<u>2,014,557</u>	<u>2,155,246</u>
本公司擁有人應佔權益		2,052,753	2,193,442
非控股權益		<u>(6,011)</u>	<u>(6,285)</u>
權益總額		<u>2,046,742</u>	<u>2,187,157</u>
負債			
流動負債			
貿易應付款項	15	12,451	15,512
已收按金、應計費用及其他應付款項		147,009	109,444
預收款項		169,859	163,807
應付稅項		88,258	74,589
銀行借款		193,606	157,354
其他借款		265,911	268,420
租賃負債		7,074	6,854
保證擔保票據		197,000	200,000
應付一間聯營公司款項		1,961	1,961
應付一名董事款項		1,500	—
衍生金融工具		—	1,789
		<u>1,084,629</u>	<u>999,730</u>
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		75,381	51,221
租賃負債		298,764	318,513
遞延稅項負債		<u>232,168</u>	<u>245,065</u>
		<u>606,313</u>	<u>614,799</u>
負債總額		<u>1,690,942</u>	<u>1,614,529</u>
權益及負債總額		<u>3,737,684</u>	<u>3,801,686</u>
流動資產淨值		<u>71,391</u>	<u>148,728</u>
資產總值減流動負債		<u>2,653,055</u>	<u>2,801,956</u>

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六所載之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表應連同本集團截至二零二一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，本簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所呈列者相同。

2. 主要會計政策

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

除由於應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二一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。

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則修訂本，有關修訂本於二零二二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3號（修訂本）	提述概念框架
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒相關租金寬減
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約 — 履約成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本期期間及過往期間之財務狀況及表現及／或簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

截至二零二一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	<u>16,482</u>	<u>61,930</u>	<u>35,024</u>	<u>40,789</u>	<u>154,225</u>
分部虧損	<u>(16,949)</u>	<u>(405)</u>	<u>(78,195)</u>	<u>(1,639)</u>	<u>(97,188)</u>
銀行存款之利息收入					60
未分配企業開支					(20,190)
出售聯營公司之收益					146,321
融資費用					(28,815)
應佔聯營公司業績					<u>10,667</u>
除稅前溢利					10,855
所得稅抵免					<u>18,528</u>
本期間溢利					<u><u>29,383</u></u>

上文呈報之分部收益指由對外客戶產生之收益。兩個期間概無分部間銷售。

分部業績指各分部(產生的虧損)／賺取的溢利，惟並無分配中央行政開支(包括董事酬金、應佔聯營公司業績、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董事會主席呈報之衡量基準。

分部資產及負債

於二零二二年六月三十日

	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	352,161	237,631	694,807	64,850	1,349,449
— 中華人民共和國(「中國」)	2,315,543	—	—	—	2,315,543
	<u>2,667,704</u>	<u>237,631</u>	<u>694,807</u>	<u>64,850</u>	<u>3,664,992</u>
未分配企業資產					<u>72,692</u>
綜合資產總值					<u>3,737,684</u>
分部負債					
— 香港	(105,585)	(117,578)	(120)	(52,545)	(275,828)
— 中國	(994,076)	—	—	—	(994,076)
	<u>(1,099,661)</u>	<u>(117,578)</u>	<u>(120)</u>	<u>(52,545)</u>	<u>(1,269,904)</u>
未分配企業負債					<u>(421,038)</u>
綜合負債總額					<u>(1,690,942)</u>

於二零二一年十二月三十一日

	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	353,479	299,028	710,168	68,223	1,430,898
— 中國	2,292,773	—	—	—	2,292,773
	<u>2,646,252</u>	<u>299,028</u>	<u>710,168</u>	<u>68,223</u>	<u>3,723,671</u>
未分配企業資產					<u>78,015</u>
綜合資產總值					<u>3,801,686</u>
分部負債					
— 香港	(108,942)	(82,321)	(1,927)	(54,031)	(247,221)
— 中國	(944,337)	—	—	—	(944,337)
	<u>(1,053,279)</u>	<u>(82,321)</u>	<u>(1,927)</u>	<u>(54,031)</u>	<u>(1,191,558)</u>
未分配企業負債					<u>(422,971)</u>
綜合負債總額					<u>(1,614,529)</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、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、保證擔保票據、若干應計費用及其他應付款項、若干應付稅項、應付一間聯營公司款項以及應付一名董事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

截至二零二二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	79,968	—	—	3	79,971
應收貸款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	—	—	(2,573)	—	(2,573)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	—	—	—	(16)	(16)
無形資產攤銷	(10,552)	—	—	—	(10,552)
物業、廠房及設備之折舊	(10,831)	—	—	(5)	(10,836)
使用權資產之折舊	(3,160)	—	—	(154)	(3,314)
股息收入	—	11	—	—	11
衍生金融工具公平值變動產生之收益	—	3,266	—	—	3,266
投資物業公平值變動產生之收益	5,000	—	—	—	5,000
其他應收款項之利息收入	567	—	—	—	567
按公平值計入損益表之金融資產 公平值變動產生之虧損	—	(26,961)	—	—	(26,961)
存貨虧損	—	—	—	(1,534)	(1,534)
會籍收入	5,054	—	—	—	5,054
其他應收款項之預期信貸虧損撥回撥備	153	—	—	—	153
撤銷物業、廠房及設備	(7)	—	—	—	(7)
	<u>79,968</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>79,971</u>

截至二零二一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					
及分部資產所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	73,659	—	—	—	73,659
應收貸款之預期信貸虧損撥備	—	—	(101,343)	—	(101,343)
無形資產攤銷	(10,522)	—	—	—	(10,522)
物業、廠房及設備之折舊	(10,704)	—	—	(7)	(10,711)
使用權資產之折舊	(1,321)	—	—	(148)	(1,469)
投資物業公平值變動產生之收益	4,300	—	—	—	4,300
物業、廠房及設備之減值虧損	(3,515)	—	—	—	(3,515)
其他應收款項之利息收入	565	—	—	—	565
按公平值計入損益表之金融資產					
公平值變動產生之虧損	—	(62,269)	—	—	(62,269)
會籍收入	1,154	—	—	—	1,154
其他應收款項之預期信貸虧損撥回撥備	197	—	—	—	197
貿易應收款項之預期信貸虧損撥回撥備	—	—	—	153	153
撇銷物業、廠房及設備	(75)	—	—	—	(75)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
澳洲	649	454
歐洲	6,387	4,403
香港	58,165	135,328
中國	16,328	14,040
	<u>81,529</u>	<u>154,225</u>

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益明細		
按貨品及服務種類分拆		
— 銷售珠寶產品	39,422	40,789
來自其他來源之收益		
— 銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(493)	61,930
— 貸款利息收入	23,959	35,024
— 租金收入	18,641	16,482
總收益	<u>81,529</u>	<u>154,225</u>
收益確認之時間		
— 按單一時間點	39,422	40,789
— 於一段時間內	—	—
來自客戶合約之收益	<u>39,422</u>	<u>40,789</u>

來自客戶合約之收益與於分部資料披露之金額對賬載列如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銷售珠寶產品	39,422	40,789
來自客戶合約之收益	39,422	40,789
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(493)	61,930
貸款利息收入	23,959	35,024
租金收入	18,641	16,482
總收益	81,529	154,225

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	44,408	341,804
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	(44,901)	(279,874)
	(493)	61,930

5. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
股息收入	11	—
政府資助	384	—
銀行存款之利息收入	28	60
其他應收款項之利息收入	567	565
會籍收入	5,054	1,154
雜項收入	278	1,269
	6,322	3,048

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補貼之政府資助384,000港元，其與香港政府在「防疫抗疫基金」下推出之「保就業」計劃有關。

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
衍生金融工具公平值變動產生之收益	3,266	—
投資物業公平值變動產生之收益	5,000	4,300
出售聯營公司之收益	—	146,321
物業、廠房及設備之減值虧損	—	(3,515)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	(26,961)	(62,269)
撇銷物業、廠房及設備	(7)	(75)
	<u>(18,702)</u>	<u>84,762</u>

7. 金融資產之預期信貸虧損撥備

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
應收貸款之預期信貸虧損(撥回撥備)/撥備：		
— 12個月預期信貸虧損	(1,241)	(4,805)
— 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	—	78,116
— 信貸減值之全期預期信貸虧損	3,814	28,032
	<u>2,573</u>	<u>101,343</u>
其他應收款項之預期信貸虧損撥回撥備：		
— 12個月預期信貸虧損	(153)	(197)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備/(撥回撥備)	16	(153)
	<u>2,436</u>	<u>100,993</u>

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息	1,421	1,259
其他借款之利息	10,529	9,276
租賃負債之利息	7,694	6,868
保證擔保票據之估算利息	13,658	16,010
	<u>33,302</u>	<u>33,413</u>
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	<u>(4,643)</u>	<u>(4,598)</u>
	<u><u>28,659</u></u>	<u><u>28,815</u></u>

9. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
香港利得稅		
— 本期稅項	—	—
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(1,743)	(1,141)
遞延稅項抵免	2,976	19,669
	<u>1,233</u>	<u>18,528</u>

根據香港之兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2,000,000港元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

因此，於兩個期間內，香港利得稅乃按首2,000,000港元之估計應課稅溢利以8.25%之稅率計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計算。

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條例，中國附屬公司於兩個期間之稅率為25%。

10. 本期間(虧損)/溢利

本期間(虧損)/溢利乃扣除/(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷(計入行政開支)	10,552	10,522
已售存貨之成本	35,050	38,614
物業、廠房及設備之折舊	10,836	10,711
使用權資產之折舊	3,314	1,469
存貨虧損(計入行政開支)	1,534	—
匯兌(收益)/虧損淨額	(3)	29
短期租賃之租賃開支	—	11
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	26,739	22,816
— 退休福利計劃供款	202	205
— 以股權結算之股份支款開支	—	16,377
	26,941	39,398
來自投資物業及經營權之總租金收入	(18,641)	(16,482)
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	9,432	7,367
	(9,209)	(9,115)

11. 中期股息

於截至二零二二年六月三十日止六個月內並無支付、宣派或建議派付中期股息(二零二一年：無)。董事會已決定不會就截至二零二二年六月三十日止六個月支付任何中期股息(二零二一年：無)。

12. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時所用之(虧損)/溢利		
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	<u>(66,229)</u>	<u>29,480</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 千股 (未經審核)
普通股數目		
於計算每股基本(虧損)/盈利時所用之普通股加權 平均數減就股份獎勵計劃持有之股份加權平均數	3,726,456	3,819,606
潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>171</u>
於計算每股攤薄(虧損)/盈利時所用之普通股加權 平均數減就股份獎勵計劃持有之股份加權平均數	<u>3,726,456</u>	<u>3,819,777</u>

計算截至二零二二年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之尚未行使購股權，此乃由於該等購股權之行使價高於股份平均市價。

13. 應收貸款

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	1,019,222	1,035,432
應收應計利息	54,818	49,003
	<u>1,074,040</u>	<u>1,084,435</u>
減：累計預期信貸虧損撥備	(457,253)	(454,680)
	<u><u>616,787</u></u>	<u><u>629,755</u></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%(二零二一年十二月三十一日：年利率8%至15%)。貸款含有按要求償還條款，故分類為流動資產。於報告期末，按到期日劃分之應收貸款(扣除累計預期信貸虧損撥備後)到期情況如下：

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	616,787	500,787
一年以上但不超過兩年	—	128,968
	<u><u>616,787</u></u>	<u><u>629,755</u></u>

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，已確認應收貸款之預期信貸虧損撥備為2,573,000港元(二零二一年：101,343,000港元)。

於二零二二年六月三十日，五筆本金總額為449,293,000港元之貸款以公司擔保作抵押，一筆本金總額為165,000,000港元之貸款以公司擔保、股份押記、封閉式私人基金若干參與股份的股份質押，以及一項位於中國內地的商業物業作抵押，以及一筆本金總額為20,000,000港元之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二二年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為457,253,000港元(二零二一年十二月三十一日：454,680,000港元)。

14. 貿易應收款項

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	31,668	35,136
減：累計預期信貸虧損撥備	(292)	(276)
	<u>31,376</u>	<u>34,860</u>

於報告期末貿易應收款項(扣除累計預期信貸虧損撥備後)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	6,377	7,547
31至60日	5,549	7,275
61至90日	5,235	3,734
91至120日	4,500	5,265
121至180日	2,950	5,277
180日以上	6,765	5,762
	<u>31,376</u>	<u>34,860</u>

本集團允許向其客戶提供之信貸期介乎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。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，已確認貿易應收款項之預期信貸虧損撥備為16,000港元(二零二一年：預期信貸虧損撥備撥回153,000港元)。

貿易應收款項於二零二二年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為292,000港元(二零二一年十二月三十一日：276,000港元)。

15. 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 二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	875	9,859
31至60日	1,283	837
61至90日	972	146
91至120日	1,325	164
120日以上	7,996	4,506
	<u>12,451</u>	<u>15,512</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。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益81,529,000港元，較上一期間之154,225,000港元減少47%。收益減少乃主要由於確認銷售金融資產之買賣虧損493,000港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月銷售金融資產之買賣收益則為61,930,000港元。於總收益當中，23,959,000港元來自借貸、39,422,000港元來自銷售珠寶產品、18,641,000港元來自物業投資，以及買賣虧損493,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔本期間虧損為66,229,000港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得本公司擁有人應佔溢利29,480,000港元。本集團業績轉盈為虧乃由於並無於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得出售聯營公司之非反覆性發生一次性收益146,321,000港元所致。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月之2,175,000港元增加101%至截至二零二二年六月三十日止六個月之4,372,000港元。此外，銷售珠寶產品之毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月之5%提升至截至二零二二年六月三十日止六個月之11%。該等毛利及毛利率之改善於下文「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二零二一年六月三十日止六個月之9,115,000港元增加1%至截至二零二二年六月三十日止六個月之9,209,000港元。此外，物業投資之毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月之55%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月之49%。毛利及毛利率之變動於下文「業務回顧」中「物業投資業務」一節討論。

本集團錄得其他收益及虧損之重大項目如下：

- (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信德物業(定義見下文)之投資物業部分，並確認投資物業公平值變動產生收益5,000,000港元。
- (b) 於報告期末，本集團按公平值計量其股本證券，並確認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虧損26,961,000港元。

銷售及分銷開支主要指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二零二一年六月三十日止六個月之1,641,000港元減少0.37%至截至二零二二年六月三十日止六個月之1,635,000港元。

金融資產之預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備由截至二零二一年六月三十日止六個月之100,993,000港元減少98%至截至二零二二年六月三十日止六個月之2,436,000港元。該減少主要由於本集團應收貸款之預期信貸虧損撥備減少98,770,000港元（於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論）。

行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月之64,417,000港元減少14%至截至二零二二年六月三十日止六個月之55,465,000港元。該減少乃由於並無於二零二一年六月確認向本集團執行董事及僱員授出購股權產生之一次性以股權結算之股份支款開支16,377,000港元所致，該項開支部分被(i)薪酬及法律及專業費用增加6,827,000港元，及(ii)本集團銷售珠寶產品業務錄得存貨虧損1,534,000港元所抵銷。

截至二零二二年六月三十日止六個月，應佔聯營公司虧損為3,936,000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714,000港元；(ii)應佔中國智能健康控股有限公司（「**中國智能健康**」，一間本公司擁有21.50%權益之聯營公司）之虧損3,264,000港元；及(iii)本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月內收購中國智能健康2,400,000股股份而產生議價購買一間聯營公司之收益42,000港元。

融資費用由截至二零二一年六月三十日止六個月之28,815,000港元減少0.54%至截至二零二二年六月三十日止六個月之28,659,000港元。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得稅項抵免1,233,000港元。稅項抵免來自確認(i)本集團金融資產之預期信貸虧損撥備所產生之遞延稅項抵免386,000港元；(ii)就於二零一五年十月收購Smart Title Limited之公平值調整確認之遞延稅項負債變動所致之遞延稅項抵免2,825,000港元，其中部分被(i)有關租賃合約之遞延稅項資產變動所產生之遞延稅項開支235,000港元及(ii)即期稅項開支1,743,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，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二零二一年十二月三十一日之2,193,442,000港元減少至二零二二年六月三十日之2,052,753,000港元。該減少由於本集團截至二零二二年六月三十日止六個月產生虧損，以及換算本集團海外業務所產生之匯兌儲備減少所致。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為 71,908,000 港元(二零二一年十二月三十一日：43,517,000 港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之未償還借款為 658,017,000 港元(二零二一年十二月三十一日：625,774,000 港元)，指：

- (a) 本公司於二零二一年十二月二十二日發行之未償還本金額為 197,000,000 港元之二零二二年到期 13% 保證擔保票據(「**保證擔保票據**」)，以年利率 13% 計息，並以(i)本公司一間全資附屬公司永恒策略投資(中國)有限公司(其主要資產為(1)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**」)之權利；及(2)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% 已發行股份之股份抵押；及(ii)以董事會主席兼執行董事李雄偉先生以及執行董事張國偉先生提供之個人擔保作抵押，及於二零二二年九月二十四日到期；
- (b) 本金總額為 193,606,000 港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款 105,026,000 港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率 1% 或該銀行不時所報最優惠利率減年利率 3% 計息(以較低者為準)，以(1)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**」)之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票及其他證券之押記/按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零三八年三月十八日止，按 189 期每月等額分期償還；(ii)本金為 39,558,000 港元之定期貸款，按一個月香港銀行同業拆息加年利率 1% 計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票及其他證券之押記/按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零四二年三月十日止，按 237 期每月等額分期償還；(iii)定期循環貸款項下兩筆墊款 5,000,000 港元及 20,000,000 港元，按香港銀行同業拆息加年利率 2% 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，並分別於二零二二年九月九日及二零二二年十月二十七日到期；及(iv)應付款項財務融資項下本金總額為 24,022,000 港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 2% 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二零二二年七月起計五個月內到期；

- (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%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)以李雄偉先生之個人擔保作抵押，及於二零二三年五月二十五日到期；
- (d) 由一間證券經紀公司授出證券保證金財務融資51,906,000港元，按最優惠利率加年利率3%計息，並以本集團於保證金證券買賣賬戶所持有之香港上市股本證券及李雄偉先生之個人擔保作抵押；
- (e) 由一間證券經紀公司授出證券保證金財務融資14,005,000港元，按固定年利率6%計息，並以本集團於保證金證券買賣賬戶所持有之香港上市股本證券及李雄偉先生之個人擔保作抵押；及
- (f) 由執行董事張國勳先生向本集團作出的現金墊款1,500,000港元，以撥付其短期資金需求。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。

資本負債比率

於二零二二年六月三十日，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32% (二零二一年十二月三十一日：29%)。

流動資產淨值及流動比率

於二零二二年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為71,391,000港元 (二零二一年十二月三十一日：148,728,000港元) 及1.07 (二零二一年十二月三十一日：1.15)。

資本結構

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司之資本結構概無變動。

重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為341,749,000港元(二零二一年十二月三十一日：340,247,000港元)，當中172,249,000港元(二零二一年十二月三十一日：175,747,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及169,500,000港元(二零二一年十二月三十一日：164,500,000港元)分類為「投資物業」，以作為授予本集團之銀行融資之擔保；
- (b) 永恒策略投資(中國)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1,321,467,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,348,436,000港元)，以作為保證擔保票據之擔保；
- (c) 本集團香港上市股本證券之公平值為177,027,000港元(二零二一年十二月三十一日：162,026,000港元)，其中137,825,000港元(二零二一年十二月三十一日：116,962,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而39,202,000港元(二零二一年十二月三十一日：45,064,000港元)與本集團於一間聯營公司之部份上市投資相關，以作為授出予本集團之證券保證金財務融資及銀行貸款之擔保；及
- (d) 1,046,000港元的銀行存款，用於擔保授予本集團的銀行貸款。

重大承擔

於二零二二年六月三十日，本集團關於主體地塊之發展成本之已訂約但並未撥備之總承擔為334,658,000港元(二零二一年十二月三十一日：264,792,000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。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

於二零二一年五月六日，北京一間律師事務所(作為原告)向中國內地北京市朝陽區人民法院發出民事訴訟，本公司之全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「北湖九號」)為四名被告之一，而訴訟乃就該四名被告委聘該律師事務所解決一宗由一名獨立第三方於二零一零年向彼等提出的財產交易民事訴訟案件而結欠一筆未清償律師費人民幣31,000,000元(相等於36,248,000港元)(不包括逾期利息)提出申索。民事訴訟之詳情已於本公司日期為二零二一年八月六日之公佈披露。

本集團已獲中國內地法律顧問告知，北湖九號不大可能被要求支付未清償律師費。因此，並無就該民事訴訟作出任何負債撥備。

僱員及酬金政策

於二零二二年六月三十日，本集團之僱員人數為100人(二零二一年：86人)。截至二零二二年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為26,941,000港元(二零二一年：39,398,000港元)。員工成本減少乃主要由於並無於二零二一年六月確認向本集團執行董事及僱員授出購股權產生之一次性以股權結算之股份支款開支16,377,000港元。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、購股權及股份獎勵。

業務回顧

銷售金融資產業務

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)為24,454,000港元，較上一期間之分部虧損405,000港元增加5,938%。分部虧損增加乃由於截至二零二二年六月三十日止六個月之買賣虧損493,000港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則確認買賣收益61,930,000港元，部分被按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損減少35,308,000港元所抵銷。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團購入六隻香港上市股本證券，總收購成本為16,798,000港元，及由於出售五隻香港上市股本證券賬面值總額為44,737,000港元，而總出售所得款項淨額為44,244,000港元，故產生買賣虧損493,000港元。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香港上市股本證券。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虧損26,961,000港元。

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內，由本集團持有股本證券之賬面值變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之賬面值	255,954	410,395
加： 購入	16,798	58,481
轉移自於聯營公司之權益	—	129,460
減： 出售	(44,737)	(279,106)
確認公平值變動產生之虧損	(26,961)	(62,269)
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之賬面值	201,054	256,961
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二二年六月三十日由本集團持有之股本證券之詳情如下：

	於 二零二二年 六月三十日 持有之 股份數目	於 二零二二年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二二年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已收／應收 之股息 千港元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 已確認 公平值變動 所產生之 收益／(虧損) 千港元
香港上市股本證券名稱					
錢唐控股有限公司(股份代號：1466)	1,674,200	300	0.01%	—	95
保集健康控股有限公司(股份代號：1246)	29,000,000	4,176	0.11%	—	(1,044)
布萊克萬礦業有限公司(股份代號：159)	68,327,000	18,448	0.49%	—	(1,367)
先豐服務集團有限公司(股份代號：500)	47,807,000	21,991	0.59%	—	(7,649)
環球大通集團有限公司(股份代號：8063)	94,497,000	13,513	0.36%	—	1,663
亦辰集團有限公司(股份代號：8365)	6,300,000	4,662	0.12%	—	142
歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)	30,080,000	38,803	1.04%	—	(3,481)
華誼騰訊娛樂有限公司(股份代號：419)	166,122,649	31,563	0.85%	—	(4,010)
金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)	33,028,000	7,696	0.21%	—	(5,020)
拉近網娛集團有限公司(股份代號：8172)	32,640,000	6,953	0.19%	—	(842)
奈雪的茶控股有限公司(股份代號：2150)	19,000	126	0.00%	—	(36)
敏捷控股有限公司(股份代號：186)	83,673,268	36,816	0.98%	—	(4,184)
遠航港口發展有限公司(股份代號：8502)	12,096,000	2,939	0.08%	—	(387)
超人智能控股有限公司(股份代號：8176)	8,925,000	2,053	0.05%	—	(1,517)
康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)	7,100,000	3,266	0.09%	11	142
雲鋒金融集團有限公司(股份代號：376)	5,344,000	7,749	0.21%	—	534
		201,054		11	(26,961)
香港非上市股本證券名稱					
新昌集團控股有限公司	90,000,000	—	0.00%	—	—
		—		—	—
		201,054		11	(26,961)

董事相信，本集團持有之股本證券之未來表現主要受經濟因素、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、財務表現及前景)所影響。故此，董事密切監察上述因素，尤其本集團股本證券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本證券投資組合，以改善其表現，並於適當時將本集團持有的股本證券變現。

借貸業務

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為23,959,000港元，較上一期間之35,024,000港元減少32%，且錄得分部溢利(除稅前)7,096,000港元，相比截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得分部虧損(除稅前)78,195,000港元。分部業績轉虧為盈乃主要由於應收貸款預期信貸虧損撥備減少98,770,000港元所致(如下文所討論)。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並無授出新貸款，並延長兩筆未償還本金總額為51,790,000港元之現有貸款之最終還款日期。此外，並無客戶從現有貸款中提取本金，而兩名客戶向本集團償還16,210,000港元。

於二零二二年六月三十日，16筆貸款尚未償還。未償還本金額合共380,831,000港元之十筆應收貸款分類為第1階段(初步確認)及未償還本金額合共693,209,000港元之六筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，應收貸款就預期信貸虧損評估之分類並無變動。

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預期信貸虧損評估。該估值根據香港財務報告準則第9號金融工具使用一般方法(通常稱為「三階段模型」)計量應收貸款之預期信貸虧損撥備。根據該估值，已作出應收貸款之預期信貸虧損撥備2,573,000港元，與截至二零二一年六月三十日止六個月相比減少98,770,000港元。於預期信貸虧損撥備總額中，已就分類為第1階段(初步確認)之應收貸款撥回1,241,000港元，及已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款確認撥備3,814,000港元。

本集團已於第1階段(初步確認)下撥回預期信貸虧損撥備1,241,000港元，原因是(i)兩名客戶作出還款，及(ii)由於二零二二年上半年全球經濟從新型冠狀病毒疫情中逐步復甦，導致計算12個月預期信貸虧損的違約概率降低。由於截至二零二二年六月三十日止六個月內就分類為第3階段(信貸減值)的兩名客戶的貸款利息收入確認預期信貸虧損額外撥備，本集團已於第3階段(信貸減值)下作出預期信貸虧損撥備3,814,000港元。

謹此提述本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報第353至356頁所載分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款。下文載述收回該等應收貸款之最新發展：

- (a) 客戶D：本集團目前正就兩筆未償還本金總額為234,293,000港元的貸款之結算安排與客戶D磋商。
- (b) 客戶I：於二零二一年九月，客戶I促使兩名擔保人之一將該名擔保人擁有面值117,000,000港元的債務轉讓，讓本集團可要求支付及清償該債務，並將收回債務的所得款項(如有)用於抵銷客戶I應付之未償還本金額為100,000,000港元之貸款連同其應計及未付利息。上述債務轉讓已根據其條款失效，本集團將追討客戶I及原本應收貸款(而非已轉讓債務)的擔保人。
- (c) 客戶J：本集團已在中國內地向客戶J、擔保人及擔保人之股東作出民事訴訟，以收回未償還本金額為25,000,000港元之貸款(於撇銷15,775,000港元前)連同其應計及未付利息。於二零二二年三月二十一日，法院作出一審判決，勒令(其中包括)客戶J於一審判決生效日期起計十天內，向本集團償還該貸款之未償還本金25,000,000港元、未償還利息748,000港元及違約利息，並勒令擔保人擔保客戶J履行上述付款義務。於二零二二年六月十五日，本集團收到法院通知，告知客戶J就一審判決提起民事上訴。本集團尚未收到關於該民事上訴開庭日期的通知。

- (d) 客戶H：本集團已指示其法律顧問在中國內地對客戶H提出民事訴訟，以收回未償還本金額為137,617,000港元之貸款連同其應計及未付利息。本集團自法院取得資產凍結令，以凍結客戶H於中國內地總值人民幣126,180,000元(相等於147,542,000港元)之資產。首次法院聆訊已於二零二二年五月十六日進行，當時客戶H就其在貸款協議上的簽名的真實性提出抗辯。本集團從其法律顧問處獲悉，法院將聘請專家驗證客戶H的簽名，而下次法庭聆訊將在法院專家意見備妥後確定。
- (e) 客戶F：於二零二一年九月七日，本集團取得客戶F及其配偶所擁有的一家私人公司(客戶F擔保人)提供的公司擔保，為客戶F於貸款協議下就165,000,000港元貸款之所有義務提供擔保。客戶F擔保人的主要資產包括封閉式私人基金的150,000股參與股份，估計價值為45,000,000港元(扣除由40,000股參與股份作為質押擔保的16,000,000港元貸款)，以及一項位於中國內地的商業物業(即客戶F擔保人物業)，估計價值為人民幣100,000,000元(相等於116,930,000港元)(扣除按揭貸款人民幣30,000,000元(相等於35,079,000港元))。同日，本集團亦獲得客戶F擔保人全部已發行股本的股份質押，以及封閉式私人基金超過110,000股參與股份的股份質押作為貸款的抵押品。於二零二一年九月十六日，客戶F擔保人已提供客戶F擔保人物業作為擔保該客戶償還貸款及其應計及未付利息的抵押品。目前，本集團正與其法律顧問合作，尋求取得客戶F擔保人物業之擁有權，並出售客戶F擔保人物業，從而收回部份未償還應收貸款及利息。

於二零二二年六月三十日，本集團之應收貸款連同應收應計利息(除累計預期信貸虧損撥備前)為1,074,040,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,084,435,000港元)。

有關本集團借貸業務之資料(包括(i)業務模式；(ii)內部控制系統；及(iii)應收貸款預期信貸虧損撥備之釐定基準)已於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報中披露。

銷售珠寶產品業務

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益為39,422,000港元，較上一期間之40,789,000港元減少3%，及呈報分部虧損(除稅前)為1,321,000港元，於上一期間之1,639,000港元減少19%。分部虧損有所改善主要由於毛利增加所致，但由於若干珠寶產品於歐洲商務差旅期間遭搶劫產生存貨虧損1,534,000港元而被部分抵銷。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的2,175,000港元增加101%至截至二零二二年六月三十日止六個月的4,372,000港元。本集團毛利率亦錄得120%的增長，由截至二零二一年六月三十日止六個月的5%上升至截至二零二二年六月三十日止六個月的11%。該等增長主要是由於產品組合變更所致。由於新冠病毒疫情對零售銷售的不利影響，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月接獲大量珠寶配飾銷售訂單，該等訂單通常量大利薄。於二零二一年下半年，由於疫苗接種的進展帶動西方國家經濟復甦步伐，截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團獲得來自歐洲客戶及美國客戶當地代理的大量珠寶產品銷售訂單。因此，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利率較截至二零二一年六月三十日止六個月有所改善。於二零二二年六月三十日之後，本集團的客戶銷售訂單有所減少。為加強銷售能力，本集團增加銷售團隊的人員，並安排更多赴歐洲的商務差旅。本集團亦將於二零二二年下半年正式推出企業對企業銷售渠道。於二零二二年八月，本集團收到1,508,000港元，作為存貨損失的保險賠償。

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預期信貸虧損評估。根據該估值，已作出貿易應收款項之預期信貸虧損撥備16,000港元。

於二零二二年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為31,805,000港元(二零二一年十二月三十一日：31,681,000港元)及本集團之銷售珠寶產品業務有900,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,318,000港元)之未交貨銷售訂單。

物業投資業務

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之物業投資業務產生之租金收入為18,641,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之16,482,000港元增加13%，並錄得分部虧損(除稅前)12,027,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之16,949,000港元減少29%。

租金收入增加主要由於租賃予出租人的會所資產增加。於總租金收入當中，16,328,000港元來自會所之資產及2,313,000港元來自信德物業之投資物業部分。分部業績改善乃主要由於(i)並無於截至二零二一年六月三十日止六個月內，信德物業的一個寫字樓單位改變用途所產生3,515,000港元的物業、廠房及設備非經常性減值損失項目，以及(ii)投資物業公平值變動產生的收益增加700,000港元所致。

於二零二零年五月，本集團為於主體地塊第二階段及第三階段上建設七座三層服務式公寓及兩座三層寫字樓招標，並於二零二零年六月將該工程批予中國內地一間建築公司。有關主體地塊開發情況之更多資料，請參閱下文「主體地塊開發業務情況更新」一節。

於報告期末，董事已參考兩項貼現現金流量預測，有關就收購 Smart Title Limited 產生之商譽及無形資產 (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進行減值測試，以評估中國內地北京之物業投資業務之使用價值。由於本集團於 Smart Title Limited 項下之物業投資業務之現金產生單位之可收回金額超過其賬面值，故毋須就商譽及無形資產進行減值。

於報告期末，董事經參考兩項貼現現金流量預測後對使用權資產進行減值測試，以評估中國內地北京之物業投資業務之使用價值，並決定毋須就本集團使用權資產進行減值。

於報告期末，董事已按公平值計量信德物業之投資物業部分。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分之公平值自二零二一年十二月三十一日之 164,500,000 港元增加至二零二二年六月三十日之 169,500,000 港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之收益 5,000,000 港元。

主體地塊開發業務情況更新

本公司之間接全資附屬公司北湖九號公司擁有 (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建設及管理主體地塊上已建物業 (各為一項「物業」，統稱為「該等物業」) 之權利 (「管理權」)，為期約 39 年，至二零六二年一月三十日止。誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報先前披露，由於新型冠狀病毒疫情對酒店行業造成前所未見的影響，本集團已修訂有關主體地塊第二及第三階段的業務策略，而該等物業將按長期或短期租賃基準出租。

根據主體地塊第二及第三階段的開發計劃，共有七座三層服務式公寓，包括 279 套服務式公寓，總建築面積為 45,165 平方米 (單套公寓的面積約為 88 至 459 平方米)，連同北湖九號公司正在建設及出租的兩座三層寫字樓，建築面積均為約 6,300 平方米。建築工程於二零二零年七月展開。然而，由於建築工程新環境要求及天氣之若干外部因素，建築工程被延遲。然而，預計三座三層服務式公寓將於二零二二年第三季度完成並可交付空置佔有權。主體地塊第二及第三階段的總建築成本預算為人民幣 730,000,000 元 (相等於 853,589,000 港元)。

本集團自二零二零年八月起展開推廣活動。截至二零二二年六月三十日，北湖九號公司已成功租出42套(二零二一年十二月三十一日：32套)服務式公寓。於42項租賃協議當中，35項(二零二一年十二月三十一日：32項)為長期租賃，7項(二零二一年十二月三十一日：無)為短期租賃。所有租賃均由本集團的中國內地營銷人員在本集團正常業務過程中於不同時間通過真正的獨立交易，按公平基準單獨協商。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，所有承租人(及(倘承租人為公司)公司承租人的最終實益擁有人)均為獨立於本公司及其關聯人士或聯繫人(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))的第三方，與本公司並無關連。

與該等物業承租人訂立的租賃協議乃分別與各承租人單獨協商，但本集團致力包含以下主要條款：(i)租賃期與各承租人各自磋商，視乎承租人偏好，可能屬長期或短期性質，但在任何情況下不得超過管理權餘下限期；(ii)北湖九號公司與相關承租人協商的付款條款(「付款條款」)，包括一次性或分期支付整個租賃期的總租金收入(「總租金收入」)；(iii)建於主體地塊上的該等物業的所有權歸北湖九號公司所有，在租賃期結束時承租人須將該等物業無條件及無償歸還北湖九號公司；及(iv)如違反租賃協議，承租人須支付相當於總租金收入15%的違約金。

根據適用會計準則，於相關租賃協議的付款條款的規限下，長期租賃協議被視為融資租賃，及本集團將長期租賃協議的總租金收入(按分期付款期間的市場利率貼現)確認為向承租人交付相關物業的空置佔有權的收益。根據相關租賃協議規定的付款條款，承租人承諾但尚未到期支付的任何總租金收入將入賬作為貿易應收款項，直至付款為止。若承租人違約，違約金將入賬作為貿易應收款項，直至付款為止，任何未支付的貿易應收款項將從本集團的財務狀況表終止確認。短期租賃協議被視為經營租賃，由將相關物業之空置佔有權交付予承租人時開始，本集團於相關租賃協議年期內按直線法確認總租金收入為收益。

為達到租賃目標，本集團的中國內地營銷團隊將通過相比鄰近地區類似物業更具競爭力的定價政策及靈活的付款條件激勵感興趣的承租人，努力提高出租率。本集團亦設立與績效掛鉤的薪酬體系，以激勵其中國內地營銷團隊，該團隊的成員為本集團的員工，負責此項目的租賃活動。通過其員工的努力，本集團有望在管理權的剩餘期限內從此項目的年度租金收入中持續受益。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，北湖九號公司訂立的每份租賃協議所計算的適用比率均低於5%，因此，根據上市規則第14章項下，該等租賃協議並無構成須予公佈的交易。若北湖九號公司未來訂立的任何租賃協議的適用比率超過相關百分比率，本公司將遵守上市規則第14章項下的公佈及／或股東批准規定。

於聯營公司之投資

Elite Prosperous 為一間投資控股公司，其主要資產為一間非上市投資控股公司之 47,643 股普通股，佔該非上市投資控股公司全部已發行股本之 2.65%。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。於報告期末，Elite Prosperous 已按公平值計量其於該非上市投資控股公司之投資。按一名獨立專業估值師所編製之估值報告，該投資之公平值自二零二一年十二月三十一日之 23,648,000 港元減少至二零二二年六月三十日之 22,190,000 港元。因此，Elite Prosperous 已確認其於該非上市投資控股公司之投資公平值變動產生之虧損 1,458,000 港元。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，Elite Prosperous 呈報虧損 1,458,000 港元，相應地本集團應佔 Elite Prosperous 虧損 714,000 港元。

中國智能健康為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事銷售中藥保健品、放債業務及投資金融工具。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團以代價 557,000 港元於聯交所收購中國智能健康之 2,400,000 股股份，因此，本集團於中國智能健康之股權由 21.19% 增加至 21.50%。收購中國智能健康之 2,400,000 股股份導致議價購買一間聯營公司之收益 42,000 港元。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，中國智能健康呈報虧損 15,176,000 港元，截至二零二一年六月三十日止六個月則為溢利 36,569,000 港元，而本集團應佔中國智能健康虧損 3,264,000 港元。截至二零二二年六月三十日止六個月中國智能健康之業績轉遜乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月就其金融工具投資確認大額已變現及未變現淨虧損 4,446,000 港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得金融工具投資之已變現及未變現淨收益 41,519,000 港元。

未來前景

二零二二年於以下一連串不明朗因素下開始：俄烏衝突導致能源及食品價格上漲、美聯儲的鷹派立場及二零二二年第二季度於中國內地爆發的奧密克戎變體。滯脹擔憂引發對股本及固定收入的負回報。雖然上述問題尚未完全消除，但已有改善跡象。中國內地正加大財政刺激力度以重振經濟增長，而美聯儲正向收緊政策之方向邁進，市場預期轉趨穩定。於上述因素下，董事預期二零二二年下半年的前景仍然不明朗。

董事預期二零二二年下半年的前景仍然不明朗。然而，董事明白，前景不明朗的時候亦存在良好的投資機會。因此，董事將謹慎觀察股票市場，不時調整本集團的股本證券投資組合，並於適當時將本集團之股本證券變現。

董事擬於二零二二年下半年維持本集團貸款組合的規模。因此，預期本集團借貸業務於二零二二年下半年產生的貸款利息收入將與二零二二年上半年大致相同。儘管如此，董事將繼續密切監察本集團貸款組合的表現，尤其是每名客戶的還款及財務狀況，並竭盡全力收回逾期應收貸款。

由於鑽石價格大幅上漲及歐元價值普遍下跌，本集團發現珠寶產品的購買意向轉弱。董事預計本集團的銷售珠寶業務表現於二零二二年下半年可能不如二零二二年上半年。

由於三座三層服務式公寓將於二零二二年第三季度完成並可交付空置佔有權，董事預計本集團之物業投資業務之表現將在二零二二年第四季度得到改善。然而，鑑於主體地塊第二及第三階段之建築工程已經展開，董事於未來數年將投放更多心力及資源於本集團之物業投資業務，以確保主體地塊第二及第三階段之開發能按計劃完成。

考慮到不明朗的前景，董事對二零二二年下半年的經濟指標及市況保持謹慎及警惕。董事致力於領導本集團應對挑戰，並將繼續審慎監察營商環境，通過專注於現有業務鞏固本集團之業務基礎。

報告期末後事項

於二零二二年六月三十日後，本集團按公平值計入損益表之金融資產之公平值由二零二二年六月三十日的201,054,000港元減少至本業績公佈日期的183,228,000港元。

遵守企業管治守則

董事會認為，除守則條文第C.2.1條規定外，本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四第二部所載之企業管治守則（「守則」）之守則條文。

守則之守則條文第C.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。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，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。

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，彼等於截至二零二二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。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，除受託人根據董事會於二零二一年九月十六日採納之本公司股份獎勵計劃以總代價4,053,000港元在市場上購買合共24,190,000股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審閱財務資料

董事會審核委員會已審閱二零二二年中期報告及截至二零二二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。

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，二零二二年八月二十九日

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