



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)



2022 中期報告



* 僅供識別



目錄

頁次

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
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
管理層討論及分析	52
上市規則規定之附加資料	74

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
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 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.eternityinv.com.hk

電郵地址

billy@eternityinv.com.hk

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
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)
		(66,231)	29,383
中期股息	11	—	—
每股(虧損)/盈利	12		
基本(港仙)		(1.78)	0.77
攤薄(港仙)		(1.78)	0.77

隨附之附註構成簡明綜合財務報表之一部份。

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	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)
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	(136,362)	33,656
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)
	(136,362)	33,656

簡明綜合財務狀況表

	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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	885,471	847,584
使用權資產	14	257,923	276,447
投資物業	15	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	16	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	17	616,787	629,755
貿易應收款項	18	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

簡明綜合財務狀況表(續)

	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	19	38,196	38,196
儲備		2,014,557	2,155,246
本公司擁有人應佔權益		2,052,753	2,193,442
非控股權益		(6,011)	(6,285)
權益總額		2,046,742	2,187,157
負債			
流動負債			
貿易應付款項	20	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	21	193,606	157,354
其他借款	22	265,911	268,420
租賃負債		7,074	6,854
保證擔保票據	23	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	24	1,500	—
衍生金融工具		—	1,789
		1,084,629	999,730
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		232,168	245,065
		606,313	614,799
負債總額		1,690,942	1,614,529
權益及負債總額		3,737,684	3,801,686
流動資產淨值		71,391	148,728
資產總值減流動負債		2,653,055	2,801,956

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	為股份獎勵		股份儲備	資本儲備	實收盈餘	其他儲備	按公平值計入	以原權結算	匯兌儲備	保留溢利／	小計	非控股權益	總計
	股本	計劃持有的股份					其他全面	之股份		備用溢利／			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零二一年一月一日	38,196	-	1,807,051	17,761	404,663	19,035	-	-	(15,639)	97,594	2,866,661	(6,004)	2,362,657
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,480	29,480	(97)	29,383
本期間其他全面(開支)/收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(68)	-	(68)	-	(68)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	4,428	-	4,428	(69)	4,359
已出售一間聯營公司之重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)	-	(20)
本期間全面總收益	-	-	-	-	-	-	-	-	4,342	29,480	33,822	(166)	33,656
於出售一間聯營公司後轉賬													
其他儲備	-	-	-	-	-	(19,035)	-	-	-	19,035	-	-	-
確認以原權結算之股份支款	-	-	-	-	-	-	-	16,377	-	-	16,377	-	16,377
於二零二一年六月三十日	38,196	-	1,807,051	17,761	404,663	-	-	16,377	(11,297)	146,109	2,418,860	(6,170)	2,412,690
於二零二二年一月一日	38,196	(17,381)	1,807,051	17,761	404,663	-	(598)	16,377	11,119	(83,746)	2,193,442	(6,285)	2,187,157
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,229)	(66,229)	(2)	(66,231)
本期間其他全面開支													
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)	-	-	-	(9,500)	-	(9,500)
應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	(34)	-	(34)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,873)	-	(60,873)	276	(60,597)
本期間全面總開支	-	-	-	-	-	-	(9,500)	-	(60,907)	(66,229)	(136,636)	274	(136,362)
根據股份獎勵計劃購買之股份	-	(4,053)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,053)	-	(4,053)
於二零二二年六月三十日	38,196	(21,434)	1,807,051	17,761	404,663	-	(10,098)	16,377	(49,788)	(149,975)	2,052,753	(6,011)	2,046,742

簡明綜合現金流量表

	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)
經營活動之現金流量		
營運所得現金	109,817	202,290
已付稅項	—	(1,636)
經營活動所得之現金淨額	109,817	200,654
投資活動之現金流量		
於收購一間聯營公司之權益	(557)	(1,573)
出售一間聯營公司所得款項	—	123,839
購買物業、廠房及設備	(73,445)	(73,659)
存置已抵押銀行存款	(1,046)	—
其他投資活動產生之現金流入淨額	894	626
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(74,154)	49,233
融資活動之現金流量		
來自一名董事之墊款	3,000	—
已付利息	(31,650)	(28,580)
銀行借款所得款項	95,528	51,625
銀行借款還款	(59,276)	(51,384)
其他借款還款	(2,509)	(1,425)
保證擔保票據還款	(3,000)	(25,000)
租賃負債還款	(5,398)	(530)
還款予一名董事	(1,500)	(1,300)
根據股份獎勵計劃購買之股份	(4,053)	—
融資活動所用之現金淨額	(8,858)	(56,594)

簡明綜合現金流量表(續)

	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)
現金及現金等價物增加淨額	26,805	193,293
報告期初之現金及現金等價物	43,571	54,125
匯率變動之影響	1,532	7,560
於報告期末之現金及現金等價物	71,908	254,978

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「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。

* 僅供識別

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 經營分部

本集團之經營分部已根據向董事會(「**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

分部收益及業績

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)
分部收益	18,641	(493)	23,959	39,422	81,529
分部(虧損)/溢利	(12,027)	(24,454)	7,096	(1,321)	(30,706)
銀行存款之利息收入					28
未分配企業開支					(4,191)
融資費用					(28,659)
應佔聯營公司業績					(3,936)
除稅前虧損					(67,464)
所得稅抵免					1,233
本期間虧損					(66,231)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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	16,482	61,930	35,024	40,789	154,225
分部虧損	(16,949)	(405)	(78,195)	(1,639)	(97,188)
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					10,667
除稅前溢利					10,855
所得稅抵免					18,528
本期間溢利					29,383

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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
	2,667,704	237,631	694,807	64,850	3,664,992
未分配企業資產					72,692
綜合資產總值					3,737,684
分部負債					
— 香港	(105,585)	(117,578)	(120)	(52,545)	(275,828)
— 中國	(994,076)	—	—	—	(994,076)
	(1,099,661)	(117,578)	(120)	(52,545)	(1,269,904)
未分配企業負債					(421,038)
綜合負債總額					(1,690,942)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

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
撇銷物業、廠房及設備	(7)	—	—	—	(7)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

其他分部資料(續)

截至二零二一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)
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
撤銷物業、廠房及設備	(75)	—	—	—	(75)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

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
	81,529	154,225

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	81,529	154,225
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	39,422	40,789

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 收益(續)

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

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)
撤銷物業、廠房及設備	(7)	(75)
	(18,702)	84,762

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

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
	2,573	101,343
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)
	2,436	100,993

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
	33,302	33,413
減：計入合資格資產成本之已資本化 租賃負債利息	(4,643)	(4,598)
	28,659	28,815

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

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
	1,233	18,528

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%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

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	(66,229)	29,480

	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	—	171
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	3,726,456	3,819,777

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 物業、廠房及設備之變動

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團收購若干物業、廠房及設備項目成本總額為79,971,000港元(二零二一年：73,659,000港元)。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團出售若干物業、廠房及設備項目賬面總值為7,000港元(二零二一年：75,000港元)，導致撇銷7,000港元(二零二一年：撇銷75,000港元)。

於二零二一年一月四日，位於香港賬面值為24,215,000港元及公平值為20,700,000港元之樓宇若干部分，已因本集團改變用途由業主佔用轉為「投資物業」，以賺取租金。因此，截至二零二一年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備減值虧損3,515,000港元已於損益表內確認，其20,700,000港元之公平值由獨立合資格估值師行亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產」)釐定。

14. 使用權資產之變動

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內，本集團並無訂立任何新的租賃協議。使用權資產之折舊為3,314,000港元已直接於截至二零二二年六月三十日止六個月之損益表確認(二零二一年：1,469,000港元)，而1,883,000港元(二零二一年：1,878,000港元)則已資本化計入合資格資產成本。

15. 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按二零二一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增加5,000,000港元(二零二一年：4,300,000港元)已直接於截至二零二二年六月三十日止六個月之損益表內確認。

於二零二一年一月四日，公平值為20,700,000港元位於香港之樓宇若干部分轉移自「物業、廠房及設備」。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 於聯營公司之權益

	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)
香港上市股份		
— 中國智能健康控股有限公司 (「中國智能健康」)	38,211	40,910
— 環球大通集團有限公司 (「環球大通」)	—	—
香港非上市股份		
— 中港資有限公司 (「中港資」)	591	591
— Elite Prosperous Investment Limited (「Elite Prosperous」)	10,873	11,588
	49,675	53,089
於聯營公司之投資成本	58,747	58,190
應收一間聯營公司款項	38,437	38,437
應佔收購後虧損、其他全面收益、 已收股息淨額及儲備	(47,509)	(43,538)
	49,675	53,089
上市股份市值		
— 中國智能健康	39,759	45,714

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 於聯營公司之權益(續)

中國智能健康

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團收購2,400,000股中國智能健康股份，總代價為557,000港元，因此，本集團於中國智能健康之股權由二零二一年十二月三十一日的21.19%增至二零二二年六月三十日的21.50%。本集團於截至二零二二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」項目中確認收購導致的議價購買收益42,000港元。

就緊接本中期報告刊發前12個月各月於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板交易的中國智能健康股份之數量而言，董事認為於聯交所主板發生有關中國智能健康股份交易之頻率及數量並不足以按持續基準提供定價資料，且就中國智能健康股份而言，並無具深度之市場流通量存在。

鑑於中國智能健康之股份並無具深度之市場流通量存在，董事認為中國智能健康股份之市場價值與本集團於中國智能健康中權益之公平值之計量並不相關。取而代之，董事已根據本集團二零二二年六月三十日之簡明綜合財務狀況表釐定其於中國智能健康之權益之公平值，此乃由於中國智能健康之資產及負債乃遵守香港財務報告準則按公平值計量，作財務報告用途。據此，董事認為中國智能健康於二零二二年六月三十日之資產淨值與其於二零二二年六月三十日之公平值相若。

於二零二二年六月三十日，本集團持有165,662,824股中國智能健康股份，而其中公平值為39,202,000港元之163,342,024股股份已抵押為授予本集團之有抵押其他借款 — 證券保證金財務融資之抵押品。

環球大通

於二零二一年五月七日，環球大通接獲債券持有人的轉換通知，以行使其轉換權，按每股0.71港元之經調整轉換價將可換股債券之全部尚未償還本金額60,000,000港元轉換為85,507,042股環球大通股份。於二零二一年五月十二日，環球大通已配發及發行84,507,042股新股份。於配發及發行84,507,042股新股份後，本集團於環球大通之股權由29.77%減至24.85%。本集團於截至二零二一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」項目中確認視作出售虧損3,323,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 於聯營公司之權益(續)

環球大通(續)

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團透過於聯交所進行一系列交易以出售合共62,195,000股環球大通股份，代價為123,839,000港元(扣除交易費用)。本集團於環球大通之股權由24.85%減至12.67%。本集團於二零二一年五月二十四日釐定，環球大通不再為本集團之聯營公司，而本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內「其他收益及虧損」項目中確認出售聯營公司收益146,321,000港元。

本集團所持餘下64,730,000股環球大通股份計入簡明綜合財務狀況表之按公平值計入損益表之金融資產。

出售聯營公司之收益146,321,000港元乃按下列計算：

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
出售於環球大通之12.18%權益之所得款項	123,839
加：所保留12.67%權益之公平值	129,460
失去對環球大通重大影響後對累計匯兌儲備進行重新分類	20
減：失去重大影響之日期於環球大通24.85%權益之賬面值	(106,998)
於損益表內確認出售聯營公司之收益	146,321

截至二零二一年六月三十日止六個月，出售聯營公司之收益146,321,000港元在損益表內確認，包括已變現溢利71,045,000港元(即所得款項123,839,000港元減所出售權益的賬面值52,434,000港元)及未變現溢利74,916,000港元(即公平值減所保留12.67%權益之賬面值)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 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
	1,074,040	1,084,435
減：累計預期信貸虧損撥備	(457,253)	(454,680)
	616,787	629,755

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
	616,787	629,755

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 應收貸款(續)

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，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)。

累計預期信貸虧損撥備之變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元 (未經審核)	並無信貸減值 之全期預期 信貸虧損 千港元 (未經審核)	信貸減值之 全期預期 信貸虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二一年一月一日	29,380	65,184	109,114	203,678
轉撥至信貸減值之全期預期信貸虧損 (已撥回)/已確認預期信貸虧損撥備	(9,753)	(65,184)	74,937	—
	(11,389)	—	262,391	251,002
於二零二一年十二月三十一日(經審核) 及二零二二年一月一日	8,238	—	446,442	454,680
(已撥回)/已確認預期信貸虧損撥備	(1,241)	—	3,814	2,573
於二零二二年六月三十日	6,997	—	450,256	457,253

累計預期信貸虧損撥備由一間獨立專業估值師中證評估有限公司(「中證」)使用其於二零二一年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值技術評估。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

18. 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)
	31,376	34,860

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
	31,376	34,860

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：預期信貸虧損撥回撥備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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

18. 貿易應收款項(續)

累計預期信貸虧損撥備之變動如下：

	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)
於報告期初	276	460
期內已確認之預期信貸虧損撥備／(撥回撥備)	16	(184)
於報告期末	292	276

累計預期信貸虧損撥備由中證使用其於二零二一年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值技術評估。

19. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零二一年：每股面值 0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零二一年一月一日、 二零二一年十二月三十一日(經審核)、 二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日(未經審核)	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日、 二零二一年十二月三十一日(經審核)、 二零二二年一月一日及 二零二二年六月三十日(未經審核)	3,819,606	38,196

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 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
	12,451	15,512

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。

21. 銀行借款

	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)
已抵押銀行借款	193,606	157,354
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	56,706	55,536
一年以上但不超過兩年	7,797	6,298
兩年以上但不超過五年	24,132	19,308
五年以上	104,971	76,212
	193,606	157,354
減：計入流動負債之款項	(193,606)	(157,354)
計入非流動負債之款項	—	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 銀行借款(續)

於二零二二年六月三十日，本集團有以下銀行借款：

- (a) 一筆為105,026,000港元(二零二一年十二月三十一日：108,048,000港元)之有抵押分期貸款，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(i)本集團賬面總值為341,749,000港元(二零二一年十二月三十一日：340,247,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記、(ii)本公司之一間全資附屬公司(即凱宏投資有限公司)的銀行存款1,046,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之押記及(iii)凱宏投資有限公司所持有公平值為36,861,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之結構性投資產品、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(即鑽滙集團有限公司及Om Gem Limited)提供擔保，及以189期每月等額分期償還，並於二零三八年三月十八日到期；
- (b) 一筆為39,558,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之有抵押定期貸款，乃按一個月期香港銀行同業拆息加年利率1%計息，以(i)本集團賬面總值為341,749,000港元(二零二一年十二月三十一日：340,247,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記、(ii)凱宏投資有限公司的銀行存款1,046,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之押記及(iii)凱宏投資有限公司所持有公平值為36,861,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記/按揭作抵押，由本公司、鑽滙集團有限公司及Om Gem Limited提供擔保，及以237期每月等額分期償還，並於二零四二年三月十日到期；
- (c) 兩筆為5,000,000港元及20,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：5,000,000港元及20,000,000港元)之有抵押循環定期貸款，乃按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以本集團賬面總值為341,749,000港元(二零二一年十二月三十一日：340,247,000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，並分別於二零二二年九月九日及二零二二年十月二十七日期到期；及
- (d) 一筆為24,022,000港元(二零二一年十二月三十一日：24,306,000港元)之有抵押應付款項財務融資，乃按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以本集團賬面總值為341,749,000港元(二零二一年十二月三十一日：340,247,000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，並於二零二二年七月起計五個月內到期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 銀行借款(續)

由於有抵押分期貸款及有抵押定期貸款包含須按要求償還條文，因此有抵押分期貸款及有抵押定期貸款全部未付金額被列作流動負債。

所有銀行借款均以港元計值。

22. 其他借款

	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)
有抵押其他借款 — 證券保證金財務融資	65,911	68,420
無抵押其他借款	200,000	200,000
	265,911	268,420

於二零二二年六月三十日，由一間證券經紀公司授出的證券保證金財務融資51,906,000港元(二零二一年十二月三十一日：54,825,000港元)以最優惠利率加年利率3%計息，並以(i)本集團於保證金證券買賣賬戶所持有公平值為105,497,000港元(二零二一年十二月三十一日：123,102,000港元)之香港上市股本證券(其中66,295,000港元(二零二一年十二月三十一日：78,038,000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分上市投資相關)；及(ii)董事會主席兼執行董事李雄偉先生之個人擔保作抵押。

於二零二二年六月三十日，由一間證券經紀公司授出的證券保證金財務融資14,005,000港元(二零二一年十二月三十一日：13,595,000港元)以固定年利率6%計息，並以(i)本集團於保證金證券買賣賬戶所持有公平值為34,669,000港元(二零二一年十二月三十一日：38,294,000港元)之香港上市股本證券(其與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關)及(ii)李雄偉先生之個人擔保作抵押。

於二零二二年六月二十三日，本公司與財務公司訂立一份補充協議，將無抵押其他借款之還款日期由二零二二年五月二十七日延長至二零二三年五月二十五日。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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 其他借款(續)

於二零二二年六月三十日，無抵押其他借款200,000,000港元以年利率8%計息，以(i)支付貸款協議項下本金及利息而以一間財務公司為抬頭人之期票，及(ii)李雄偉先生之個人擔保作抵押，並於二零二三年五月二十五日到期。無抵押其他借款含有按要求償還條款並以港元計值。

23. 保證擔保票據

	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)
保證擔保票據	197,000	200,000
		千港元
於二零二一年一月一日		250,000
保證擔保票據之估算利息		29,223
已付及應付利息		(29,223)
發行保證擔保票據		200,000
抵銷保證擔保票據		(200,000)
贖回		(50,000)
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及二零二二年一月一日		200,000
保證擔保票據之估算利息		13,658
已付及應付利息		(13,658)
贖回		(3,000)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	197,000	

於二零二一年十二月二十二日，本公司(作為發行人)、李雄偉先生及本公司執行董事張國偉先生(作為擔保人)與認購人訂立認購及票據工具協議，據此，本公司發行而認購人認購二零二二年到期本金總額為200,000,000港元之保證擔保票據(「二零二二年到期之保證擔保票據」)。根據認購及票據工具協議之條款及條件，二零二二年到期之保證擔保票據之所得款項已悉數抵銷二零二一年到期之保證擔保票據之未償還本金額。於二零二一年十二月二十二日，本公司已向認購人發行本金總額為200,000,000港元的二零二二年到期之保證擔保票據。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

23. 保證擔保票據(續)

二零二二年到期之保證擔保票據以年利率13%計息，每半年到期時支付一次，以本公司之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(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%已發行股本之股份質押作抵押品，由李雄偉先生及張國偉先生提供擔保，並於二零二二年九月二十四日到期。

二零二二年到期之保證擔保票據之實際年利率為13.57%。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司未能根據認購協議於二零二二年三月二十五日或之前贖回本金額至少為30,000,000港元之二零二二年到期之保證擔保票據(「違約」)。於二零二二年三月二十一日，認購人就違約向本公司發出豁免，並同意修改二零二二年到期之保證擔保票據之還款條款。

於二零二二年三月二十二日，本公司就二零二二年到期之保證擔保票據進行3,000,000港元部份贖回。

根據二零二二年到期之保證擔保票據，本公司與票據持有人訂約，自發行日期及於任何二零二二年到期之保證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，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(受限於二零二二年到期之保證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1,000,000,000港元。本公司已於二零二一年十二月二十二日至二零二二年六月三十日止整個期間遵守有關契諾。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 應付一名董事款項

	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)
張國勳先生	1,500	—

應付一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二二年一月七日、二零二二年一月十七日、二零二二年二月十八日及二零二二年三月三日，本公司執行董事張國勳先生就本集團之短期資金需要而分別向其作出500,000港元、700,000港元、800,000港元及1,000,000港元現金墊款。於二零二二年四月二十九日，本集團已向張國勳先生償還現金墊款1,500,000港元。

25. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下已訂約但並未撥備之資本承擔。

	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)
主體地塊之資本開支	334,658	264,792

26. 以股權結算之股份支款之交易

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(「二零一一年購股權計劃」)以取代於二零零二年一月二十一日採納之購股權計劃。二零一一年購股權計劃於二零二一年十二月十一日屆滿。根據股東於二零二一年十二月十五日通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)。二零二一年購股權計劃旨在令本公司可向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團之貢獻或潛在貢獻之獎勵或報酬。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

26. 以股權結算之股份支款之交易(續)

購股權計劃(續)

二零一一年購股權計劃下之本公司購股權變動如下：

	購股權數目
於二零二一年一月一日	—
於期內授出	171,760,000
於二零二一年十二月三十一日(經審核)、二零二二年一月一日 及二零二二年六月三十日(未經審核)	171,760,000
加權平均行使價	0.298 港元

本公司股份於緊接二零二一年六月四日(授出日期)前之收市價為0.29 港元。

於二零二一年六月四日，171,760,000 份購股權已予授出，而於授出日期以二項式期權定價模式釐定之購股權公平值為16,377,000 港元。

計算購股權公平值時已使用下列假設：

授出日期股價	0.295 港元
行使價	0.298 港元
行使期	二零二一年六月四日至二零二四年六月三日
預期年期	3 年
預期波幅	53.28%
預期股息收益率	0%
無風險利率	0.399%

評估購股權公平值時已使用二項式期權定價模式。計算購股權之公平值所用之變數及假設乃以獨立估值師之最佳評估為基準。變動及假設之變動可導致購股權之公平值改變。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

26. 以股權結算之股份支款之交易(續)

股份獎勵計劃

於二零二一年九月十六日，董事會決議採納股份獎勵計劃。股份獎勵計劃之目的及目標為(i)對若干合資格參與者為本集團之增長及發展所作貢獻予以肯定及獎勵，並提供激勵以挽留該等人士，令本集團能持續營運及發展，及(ii)吸引合適人員推動本集團進一步發展。

受託人已獲委任為管理股份獎勵計劃之受託人。受託人持有專為選定之合資格參與者之利益而設立之信託基金及股份。受託人不得行使根據信託持有之股份之投票權。

股份獎勵計劃將於(i)採納日期的10週年日期；及(ii)董事會釐定提早終止日期(以較早者為準)終止，惟有關終止將不影響任何選定參與者之任何存續權益。

為股份獎勵計劃持有之本公司股份變動如下：

	就股份獎勵 計劃持有之 股份數目 千股	就股份獎勵 計劃持有之 股份 千港元
於二零二一年一月一日	—	—
根據股份獎勵計劃購買之股份	83,000	17,381
於二零二一年十二月三十一日(經審核) 及二零二二年一月一日	83,000	17,381
根據股份獎勵計劃購買之股份	24,190	4,053
於二零二二年六月三十日(未經審核)	107,190	21,434

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，股份獎勵計劃透過在公開市場購買的方式收購本公司24,190,000股股份。收購該等股份所支付的總代價為4,053,000港元。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，概無所收購股份根據股份獎勵計劃授出。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易

除簡明綜合財務報表另有披露者外，本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內訂立以下重大關連人士交易：

(a) 與聯營公司之交易

應收／(應付)聯營公司款項

	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)
應收Elite Prosperous款項(附註)	38,437	38,437
應付中港資款項	(1,961)	(1,961)

附註：應收一間聯營公司款項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。

應收／(應付)聯營公司款項並不構成上市規則第14A章所定義之關連交易。

已付／應付聯營公司支出及已收／應收聯營公司收入

	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)
已付／應付一間聯營公司 企業財務之顧問費用開支	—	370
已付／應付一間聯營公司 經紀及相關開支	—	47
已收／應收聯營公司租金收入	817	2,144

上述交易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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易(續)

(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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
短期福利	11,316	11,220
離職後福利	36	36
以股權結算之股份支款	—	1,571
	11,352	12,827

總酬金乃計入「員工成本」(見簡明綜合財務報表附註10)。

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

(c) 與本公司之董事及主要股東之交易

- (i) 於二零一八年十一月二十九日，董事會主席、執行董事兼本公司之主要股東李雄偉先生就財務公司向本公司提供200,000,000港元貸款之還款責任提供個人擔保。本公司概無就提供個人擔保向李雄偉先生支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，李雄偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

27. 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(續)

- (ii) 於二零二零年三月九日，李雄偉先生就證券經紀公司向本集團提供證券保證金財務融資之還款責任提供個人擔保。該證券保證金財務融資之限額現為55,000,000港元。本集團概無就提供個人擔保向李雄偉先生支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，李雄偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

- (iii) 於二零二零年八月二十八日，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出1,300,000港元現金墊款。現金墊款為免息及無抵押。於二零二一年一月二十六日，本集團已向李雄偉先生償還現金墊款。

- (iv) 於二零二零年九月二十九日，李雄偉先生及執行董事兼本公司之主要股東張國偉先生分別提供個人擔保，以擔保本公司準時履行本公司於二零二零年九月二十九日根據日期為二零二零年九月二十五日之認購及票據工具協議發行二零二一年到期本金總額為270,000,000港元之保證擔保票據項下之責任。本公司概無就李雄偉先生及／或張國偉先生提供個人擔保支付代價，亦概無就李雄偉先生及／或張國偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二一年六月三十日，李雄偉先生及張國偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

李雄偉先生及張國偉先生提供之個人擔保已於二零二一年十二月二十二日解除。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

27. 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(續)

- (v) 於二零二零年十月二十二日，李雄偉先生就一間證券經紀公司向本集團授出14,000,000港元證券保證金財務融資之還款責任提供個人擔保。本集團概無就提供個人擔保向李雄偉先生支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，李雄偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

- (vi) 於二零二一年十二月二十二日，李雄偉先生及張國偉先生分別提供個人擔保，以擔保本公司準時履行本公司於二零二一年十二月二十二日根據日期為二零二一年十二月二十二日之認購及票據工具協議發行二零二二年到期本金總額為200,000,000港元之保證擔保票據項下之責任。本公司概無就李雄偉先生及／或張國偉先生提供個人擔保支付代價，亦無就李雄偉先生及／或張國偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二二年六月三十日，李雄偉先生及張國偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

27. 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(續)

- (vii) 於二零二二年一月七日、二零二二年一月十七日、二零二二年二月十八日及二零二二年三月三日，張國勳先生就本集團之短期資金需要而分別向其作出500,000港元、700,000港元、800,000港元及1,000,000港元現金墊款。現金墊款為無抵押、免息並須按要求償還。於二零二二年四月二十九日，本集團已向張國勳先生償還現金墊款1,500,000港元。

於二零二二年六月三十日，現金墊款之未償還結餘為1,500,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付一名董事款項」呈列。

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。

28. 金融工具之公平值計量

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值 公平值等級

下表按照香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值等級，呈列本集團於報告期末按經常性基準計量之金融工具公平值。公平值計量的等級分類乃參考估值技術使用之輸入數據之可觀察程度及重要性釐定，載述如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據(即相同資產或負債在計量日期於活躍市場之未經調整報價)計量之公平值；
- 第2級估值：使用第2級輸入數據(即不符合第1級定義之可觀察輸入數據)且並無使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；及
- 第3級估值：使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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融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。

估計資產或負債公平值時，本集團盡可能採用市場可觀察數據。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公平值波動之原因。

	公平值計量分類為							
	第1級		第2級		第3級		總計	
	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)	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)	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)	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)
金融資產								
按公平值計入損益表 之金融資產								
— 香港上市股本證券	201,054	255,954	—	—	—	—	201,054	255,954
按公平值計入 其他全面收益 (「按公平值計入 其他全面收益」) 之權益工具								
— 非上市股本證券	—	—	—	—	16,420	25,920	16,420	25,920
衍生金融工具	—	—	—	—	5,161	3,684	5,161	3,684
	201,054	255,954	—	—	21,581	29,604	222,635	285,558
金融負債								
衍生金融工具	—	—	—	—	—	1,789	—	1,789

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值(續)
公平值等級(續)

	於 二零二二年 六月三十日 之公平值 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 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				
— 香港上市股本證券	201,054	255,954	第1級	於活躍市場所報之收市價
按公平值計入其他全面收益 之權益工具				
— 非上市股本證券	16,420	25,920	第3級	重大不可觀察輸入數據
衍生金融工具	5,161	3,684	第3級	重大不可觀察輸入數據
金融負債				
衍生金融工具	—	1,789	第3級	重大不可觀察輸入數據

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，第1級及第2級之間並無轉撥，或並無轉入或轉出第3級。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，第1級及第2級之間並無轉撥，或並無轉入第3級。於二零二一年三月一日，本集團將公平值總額4,623,000港元之上市股本證券由第3級轉入第1級，原因為該上市股本證券於該日獲准在聯交所重新開始買賣。因此，於二零二一年六月三十日之上市股本證券公平值乃按聯交所所報之已刊發報價釐定。

本集團之政策為於轉撥發生之報告期末，確認公平值等級之間之轉撥。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值(續)

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
於二零二二年六月三十日			
金融資產			
按公平值計入其他全面收益之 權益工具	收入法	貼現率 18.26%	貼現率與公平值計量成反比
— 非上市股本證券		貼現缺乏 市場流通性 15.80%	貼現缺乏市場流通性 與公平值計量成反比
衍生金融工具	二項式期權 定價模式	預期波幅 41.58% 至 50.78%	預期波幅與公平值計量成正比
		無風險利率 1.539% 至 1.557%	無風險利率與公平值計量成反比

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值(續)

關於第3級公平值計量之資料(續)

	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
於二零二一年十二月三十一日			
金融資產			
按公平值計入其他全面收益之 權益工具	收入法	貼現率 18.31%	貼現率與公平值計量成反比
— 非上市股本證券		貼現缺乏 市場流通性 15.80%	貼現缺乏市場流通性 與公平值計量成反比
衍生金融工具	二項式期權 定價模式	預期波幅 41.17%	預期波幅與公平值計量成正比
		無風險利率 0.595%	無風險利率與公平值計量成反比
金融負債			
衍生金融工具	二項式期權 定價模式	預期波幅 79.12%	預期波幅與公平值計量成正比
		無風險利率 0.593%	無風險利率與公平值計量成反比

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值(續)

關於第3級公平值計量之資料(續)

非上市股本證券及衍生金融工具於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的公平值乃根據亞克碩顧問及評估有限公司及中證分別採用具有重大不可觀察輸入數據的估值技術編製的估值釐定，因此被分類為第3級公平值等級。

本集團其中一隻分類為按公平值計入損益表之金融資產之香港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。已暫停上市股本證券於二零二零年十二月三十一日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。於二零二一年三月一日，該上市股本證券已獲准在聯交所重新開始買賣，因此公平值等級由第3級轉移至第1級。

第3級公平值計量結餘之變動如下：

金融資產

按公平值計入損益表之金融資產

	千港元
於二零二一年一月一日	4,623
轉至第1級	(4,623)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	—

按公平值計入其他全面收益之權益工具

	千港元
於二零二一年一月一日	—
添置	26,518
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值變動產生之虧損	(598)
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及二零二二年一月一日	25,920
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值變動產生之虧損	(9,500)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	16,420

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值(續)

關於第3級公平值計量之資料(續)

第3級公平值計量結餘之變動如下:(續)

金融資產(續)

衍生金融工具

千港元

於二零二一年一月一日	—
衍生金融工具公平值變動產生之收益	3,684
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及二零二二年一月一日	3,684
衍生金融工具公平值變動產生之收益	1,477
於二零二二年六月三十日(未經審核)	5,161

金融負債

衍生金融工具

千港元

於二零二一年一月一日	—
衍生金融工具公平值變動產生之虧損	1,789
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及二零二二年一月一日	1,789
衍生金融工具公平值變動產生之收益	(1,789)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公平值計量(續)

(b) 並非按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值

按攤銷成本計量之本集團金融工具之賬面值與其於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之公平值並無重大差異，惟於二零二二年六月三十日保證擔保票據之賬面值及公平值分別為197,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：200,000,000港元)及200,976,000港元(二零二一年十二月三十一日：205,610,000港元)。

保證擔保票據之公平值計量獲分類至公平值等級第3級。保證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，最重大之輸入數據為貼現率，可反映投資類似金融工具之票據持有人所要求之回報。

29. 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北京一間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。

除上述所披露者外，本集團於二零二二年六月三十日並無重大或然負債。

30. 報告期末後事項

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之201,054,000港元減少至批准簡明綜合財務報表當日之183,228,000港元。

31. 批准簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表已於二零二二年八月二十九日經董事會批准及授權刊發。

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。

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。

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；及(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)。

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；

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

- (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期到期；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期到期；

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及財務資源 (續)

- (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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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)。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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)
於六月三十日之賬面值	201,054	256,961

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
		<u>201,054</u>		<u>11</u>	<u>(26,961)</u>
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%	—	—
		<u>—</u>		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>201,054</u>		<u>11</u>	<u>(26,961)</u>

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

- (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對客戶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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

- (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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。由於新型冠狀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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售珠寶產品業務(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

主體地塊開發業務情況更新(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

主體地塊開發業務情況更新(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

主體地塊開發業務情況更新(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於聯營公司之投資(續)

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。

管理層討論及分析(續)

未來前景(續)

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港元減少至本中期報告日期的183,228,000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二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二二年六月三十日，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

a. 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			佔本公司 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	408,740,000	583,832,803	992,572,803	25.99%
張國偉先生	1及2	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
陳健華先生		6,319,500	—	6,319,500	0.17%

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% 權益及關鍵先生擁有 50% 權益。

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)

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

附註:(續)

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。

b. 本公司之購股權

董事姓名	身份	持有之購股權數目	相關股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	3,800,000	3,800,000
張國偉先生	實益擁有人	3,800,000	3,800,000
張國勳先生	實益擁有人	3,800,000	3,800,000
陳健華先生	實益擁有人	3,800,000	3,800,000

c. 中國智能健康控股有限公司(本公司擁有21.50%權益之聯營公司)每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份	持有之 普通股數目	佔中國智能 健康控 股有 限公 司 已發行股本 百分比
李雄偉先生	實益擁有人	56,663,636	7.35%

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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

根據股東於二零二一年十二月十五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二零一一年十二月十二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二零二一年年報中披露。有關於截至二零二二年六月三十日止六個月本公司購股權之變動詳情載列如下：

	購股權類別	購股權數目				於 二零二二年 六月三十日 尚未行使
		於 二零二二年 一月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	
董事及主要行政人員						
李雄偉先生	2021	3,800,000	-	-	-	3,800,000
張國偉先生	2021	3,800,000	-	-	-	3,800,000
張國勳先生	2021	3,800,000	-	-	-	3,800,000
陳健華先生	2021	3,800,000	-	-	-	3,800,000
董事及主要行政人員總計		15,200,000	-	-	-	15,200,000
僱員	2021	156,560,000	-	-	-	156,560,000
僱員總計		156,560,000	-	-	-	156,560,000
總計		171,760,000	-	-	-	171,760,000
於期末可予行使						171,760,000
加權平均行使價		0.298港元	-	-	-	0.298港元

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
2021	二零二一年六月四日	二零二一年六月四日 至二零二四年六月三日	0.298港元

上市規則規定之附加資料(續)

股份獎勵計劃

本公司採納股份獎勵計劃，以肯定若干員工作出的貢獻，並幫助挽留該等人士，以促進公司的運營和進一步發展。該計劃於二零二一年九月十六日由董事會通過。股份獎勵計劃的主要條款已在公司二零二一年年報中披露。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司股份獎勵計劃的變動詳情如下：

	就股份獎勵計劃 持有之本公司 股份數目	就股份獎勵計劃 持有之本公司 股份 港元
於二零二二年一月一日	83,000,000	17,381,000
購入股份	24,190,000	4,053,000
於二零二二年六月三十日	107,190,000	21,434,000

於二零二二年六月三十日，共有 107,190,000 股根據股份獎勵計劃以信託形式持有但尚未轉予獎勵對象。

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東

於二零二二年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，下列股東已就擁有本公司已發行股本之有關權益知會本公司：

好倉

a. 本公司每股面值0.01港元之普通股

股東姓名/名稱	附註	持有之普通股數目及身份				總計	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			
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	408,740,000	—	583,832,803	992,572,803	25.99%	
張國偉先生	1、3及4	—	—	583,832,803	583,832,803	15.29%	
關鍵先生	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	4及5	—	—	583,832,803	583,832,803	15.28%	
李月華女士	4、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)

a. 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%權益及由關鍵先生擁有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由李月華女士全資擁有。
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74.60%權益。Active Dynamic Limited由李月華女士全資擁有。

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東(續)

好倉(續)

b. 本公司之購股權

股東姓名	身份	持有之購股權數目	相關股份數目
李雄偉先生	實益擁有人	3,800,000	3,800,000
張國偉先生	實益擁有人	3,800,000	3,800,000

除上文所披露者外，本公司並無獲知會於二零二二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。

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，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。

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。

上市規則規定之附加資料(續)

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，二零二二年八月二十九日

* 僅供識別