



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)

2023

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	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	11
管理層討論及分析	62
上市規則規定之附加資料	91

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

(於二零二三年七月十日辭任)

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

(於二零二三年七月十日辭任)

張國偉先生(主席)

(於二零二三年七月十日獲委任)

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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	81,665	81,529
銷售成本		(46,547)	(44,482)
毛利		35,118	37,047
投資及其他收入	5	19,830	6,322
其他收益及虧損	6	(3,971)	(18,702)
銷售及分銷開支		(2,182)	(1,635)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(1,662)	(2,436)
行政開支		(57,780)	(55,465)
應佔聯營公司業績		(7,342)	(3,936)
經營虧損		(17,989)	(38,805)
融資費用	8	(34,361)	(28,659)
除稅前虧損		(52,350)	(67,464)
所得稅抵免	9	1,325	1,233
本期間虧損	10	(51,025)	(66,231)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(51,025)	(66,229)
非控股權益		—	(2)
		(51,025)	(66,231)
中期股息	11	—	—
每股虧損	12		
基本(港仙)		(1.38)	(1.78)
攤薄(港仙)		(1.38)	(1.78)

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(51,025)	(66,231)
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	(2,880)	(9,500)
	(2,880)	(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	(37,077)	(60,597)
應佔聯營公司之其他全面收益/(開支)， 扣除相關所得稅後	65	(34)
	(37,012)	(60,631)
本期間其他全面開支，扣除所得稅後	(39,892)	(70,131)
本期間全面總開支收益	(90,917)	(136,362)
以下人士應佔本期間全面總(開支)/收益：		
本公司擁有人	(91,096)	(136,636)
非控股權益	179	274
	(90,917)	(136,362)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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	891,292	907,374
使用權資產	14	208,844	222,318
投資物業	15	235,506	233,991
無形資產	16	639,977	673,975
商譽		237,630	245,268
於聯營公司之權益	17	19,035	35,918
遞延稅項資產		92,760	93,154
按公平值計入其他全面收益 之權益工具		9,335	12,215
按公平值計入損益表之金融資產		9,716	9,527
應收融資租賃	18	158,036	142,632
預付款項及其他應收款項		1,374	3,194
		2,503,505	2,579,566
流動資產			
存貨		36,993	36,024
應收貸款	19	413,867	412,069
貿易應收款項	20	32,664	32,841
按金、預付款項及其他應收款項		129,416	167,229
應收融資租賃	18	22,820	31,435
按公平值計入損益表之金融資產		109,117	125,910
衍生金融工具		—	—
已抵押銀行存款		149	779
受限制銀行存款		17,650	—
現金及現金等價物		52,217	34,765
		814,893	841,052
分類為持作出售之資產	21	31,255	36,852
		846,148	877,904
資產總值		3,349,653	3,457,470

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本	22	38,196	38,196
為股份獎勵計劃持有之股份		(24,455)	(24,455)
儲備		1,694,336	1,785,432
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		1,708,077	1,799,173
		(5,578)	(5,757)
權益總額			
		1,702,499	1,793,416
負債			
流動負債			
貿易應付款項	23	27,257	32,948
已收按金、應計費用及其他應付款項		203,038	246,069
預收款項		64,018	87,221
應付稅項		83,074	79,944
銀行借款	24	196,319	200,020
其他借款	25	263,778	266,789
租賃負債		6,646	6,849
保證擔保票據	26	197,000	197,000
應付董事款項	27	47,499	1,000
應付聯營公司款項	28	6,666	1,961
衍生金融工具		—	—
		1,095,295	1,119,801

簡明綜合財務狀況表(續)

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
已收按金及其他應付款項	95,072	64,060
租賃負債	270,474	284,698
遞延稅項負債	186,313	195,495
	551,859	544,253
負債總額	1,647,154	1,664,054
權益及負債總額	3,349,653	3,457,470
流動負債淨值	(249,147)	(241,897)
資產總值減流動負債	2,254,358	2,337,669

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	為股份獎勵計劃持有		股份溢價 千港元 (未經審核)	資本儲備 千港元 (未經審核)	實繳盈餘 千港元 (未經審核)	物業 權益儲備 千港元 (未經審核)	按公平值		以股權結算之 股份支付儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	非控股權益 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
	股本 千港元 (未經審核)	之股份 千港元 (未經審核)					計入其他全面 收益儲備 千港元 (未經審核)	計入其他全面 收益儲備 千港元 (未經審核)						
於二零二二年一月一日	38,196	(17,381)	1,807,051	17,761	404,663	—	(698)	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	
於二零二三年一月一日	38,196	(24,455)	1,807,051	17,761	404,663	25,801	(14,303)	16,377	(115,400)	(356,518)	1,798,173	(5,757)	1,793,416	
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(51,025)	(51,025)	—	(51,025)	
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	—	—	—	—	—	—	(2,880)	—	—	—	(2,880)	—	(2,880)	
應佔聯營公司之其他 全面開支	—	—	—	—	—	—	—	—	65	—	65	—	65	
換算海外業務產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	(37,256)	—	(37,256)	179	(37,077)	
本期間全面總開支	—	—	—	—	—	—	(2,880)	—	(37,191)	(51,025)	(91,096)	179	(90,917)	
於二零二三年六月三十日	38,196	(24,455)	1,807,051	17,761	404,663	25,801	(17,183)	16,377	(152,591)	(407,543)	1,708,077	(5,578)	1,702,499	

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
營運所得現金	29,931	109,817
經營活動所得之現金淨額	29,931	109,817
投資活動之現金流量		
收購一間聯營公司之投資	—	(557)
購買物業、廠房及設備	(23,071)	(73,445)
出售住宅服務式公寓所得款項	9,139	—
融資租賃項下之承租人償還款項	15,405	—
提取／(存置)已抵押銀行存款	630	(1,046)
存置受限制銀行存款	(18,312)	—
其他投資活動產生之現金流入淨額	1,794	894
投資活動所用之現金淨額	(14,415)	(74,154)
融資活動之現金流量		
來自一間聯營公司之墊款	7,680	—
來自董事之墊款	49,199	3,000
已付利息	(32,550)	(31,650)
銀行借款所得款項	48,753	95,528
其他借款所得款項	1,590	—
銀行借款還款	(52,454)	(59,276)
其他借款還款	(7,228)	(2,509)
保證擔保票據還款	—	(3,000)
租賃負債還款	(5,549)	(5,398)
還款予董事	(2,700)	(1,500)
還款予一間聯營公司	(3,100)	—
根據股份獎勵計劃購買之股份	—	(4,053)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	3,641	(8,858)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物增加淨額	19,157	26,805
報告期初之現金及現金等價物	34,765	43,571
匯率變動之影響	(1,705)	1,532
於報告期末之現金及現金等價物	52,217	71,908

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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」) 截至二零二三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 (「聯交所」) 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二零二二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二零二二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。

持續經營

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團產生本公司擁有人應佔期內虧損51,025,000港元，本集團若干銀行賬戶金額約人民幣16,273,000元 (相等於17,650,000港元) 已就中華人民共和國 (「中國」) 法院發出之民事裁決而被凍結，截至該日，本集團之流動負債超過其流動資產249,147,000港元。該等事件或情況顯示存在重大不確定因素，或會使本集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金、經營業績及其可用融資來源，並認為經營活動連同若干適當融資所產生之現金流將使本集團足以應付經營之資金需求及償還尚未償還之借款。為改善本集團之財務狀況，本公司董事採取下列多項措施：

- 採取積極措施收回應收貸款，以改善經營現金流及其財務狀況；
- 制定各種銷售及營銷措施，以提高中國北京服務式公寓的入住率；
- 與相關貸款人磋商，在現有借款到期後續期及延期；
- 與多家金融機構磋商，在可見將來物色籌集本集團營運資金之多種選項；
- 審閱其投資並積極考慮於必要時變現若干按公平值計入損益表 (「按公平值計入損益表」) 之金融資產，以增強本集團之現金流量狀況；

* 僅供識別

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 編製基準(續)

持續經營(續)

- 實施積極節約成本措施，通過多種方式控制行政成本，以提高經營現金流量至足以應付本集團營運資金需求之水平；及
- 本公司兩名執行董事已承諾向本集團提供持續財務支持，使本集團有足夠流動資金為其營運提供資金。

本公司董事已對管理層編製的本集團現金流預測進行了詳細審查。該現金流預測涵蓋由本報告日期起計不少於十二個月期間。編制該現金流預測時，本公司董事已考慮本集團過往的現金需求及其他主要因素，包括是否有可能影響本集團未來十二個月經營的貸款融資。經考慮上述改善措施後，本公司董事認為，本集團將有足夠周轉資金為其業務提供資金，並於核准簡明綜合財務報表之日起計未來十二個月內履行到期的財務責任。

因此，本公司董事認為，以持續經營為基礎編制截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃屬恰當。儘管上文所述，本集團管理層是否能夠實現上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否繼續持續經營將取決於本集團通過實現上述計劃及措施產生足夠融資及經營現金流量之能力。倘本集團無法持續經營，則須對簡明綜合財務報表作出調整，將本集團資產之價值調整至其可收回金額，以就任何可能出現之額外負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未在以持續經營基準編製之該等簡明綜合財務報表中反映。

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，截至二零二三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二零二二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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

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，有關修訂本於二零二三年一月一日或之後開始之本集團年度期間強制生效，以編製簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 第二支柱範本規則

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。

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	租賃租用物業及物業管理
(b) 銷售金融資產	銷售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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團按經營分部劃分之收益及業績分析：

截至二零二三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	20,785	529	16,383	43,968	81,665
分部溢利/(虧損)	1,992	(4,823)	2,771	1,074	1,014
銀行存款之利息收入					59
未分配企業收入					201
未分配企業開支					(11,921)
融資費用					(34,361)
應佔聯營公司業績					(7,342)
除稅前虧損					(52,350)
所得稅抵免					1,325
本期間虧損					(51,025)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團按經營分部劃分之收益及業績分析：(續)

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)	借貨 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)

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。

分部業績指各分部賺取的溢利/(產生的虧損)，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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二三年六月三十日

	銷售		銷售		綜合
	物業投資	金融資產	借貸	珠寶產品	
	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)
分部資產					
— 香港	340,967	118,533	489,726	67,067	1,016,293
— 中國	2,251,290	—	—	—	2,251,290
	2,592,257	118,533	489,726	67,067	3,267,583
未分配企業資產					82,070
綜合資產總值					3,349,653
分部負債					
— 香港	(100,102)	(118,388)	(4,348)	(53,394)	(276,232)
— 中國	(890,098)	—	—	—	(890,098)
	(990,200)	(118,388)	(4,348)	(53,394)	(1,166,330)
未分配企業負債					(480,824)
綜合負債總額					(1,647,154)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：(續)

於二零二二年十二月三十一日

	物業投資	銷售 金融資產	借貨	銷售 珠寶產品	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
分部資產					
— 香港	343,621	138,833	491,482	67,024	1,040,960
— 中國	2,316,567	—	—	—	2,316,567
	2,660,188	138,833	491,482	67,024	3,357,527
未分配企業資產					99,943
綜合資產總值					3,457,470
分部負債					
— 香港	(103,238)	(117,827)	(1,884)	(52,855)	(275,804)
— 中國	(954,720)	—	—	—	(954,720)
	(1,057,958)	(117,827)	(1,884)	(52,855)	(1,230,524)
未分配企業負債					(433,530)
綜合負債總額					(1,664,054)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：(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、若干按公平值計入損益表之金融資產、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
- 除若干銀行借款、若干其他借款、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、應付聯營公司款項以及應付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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團其他重點分部資料之分析：

截至二零二三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 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
計量分部溢利/(虧損)及分部資產					
所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	24,580	—	—	23	24,603
應收貸款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	—	—	(2,018)	—	(2,018)
貿易應收款項之預期信貸 虧損撥備	—	—	—	(12)	(12)
無形資產攤銷	(8,762)	—	—	—	(8,762)
物業、廠房及設備之折舊	(12,921)	—	—	(6)	(12,927)
使用權資產之折舊	(2,955)	—	—	(155)	(3,110)
股息收入	—	734	—	—	734
應收融資租賃之融資收入	9,432	—	—	—	9,432
投資物業公平值變動產生之收益	3,700	—	—	—	3,700
出售住宅服務式公寓之收益	7,993	—	—	—	7,993
其他應收款項之利息收入	414	—	—	—	414
按公平值計入損益表之金融資產					
公平值變動產生之虧損	—	(6,008)	—	—	(6,008)
會籍收入	8,613	—	—	—	8,613
其他應收款項之預期信貸虧損 撥回撥備	368	—	—	—	368
撤銷物業、廠房及設備	(50)	—	—	—	(50)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團其他重點分部資料之分析：(續)

截至二零二二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)/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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

下表為本集團來自對外客戶之收益及有關其非流動資產之資料按地區位置劃分之分析：

	來自對外客戶之收益 截至六月三十日止六個月		非流動資產	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
澳洲	415	649	—	—
歐洲	4,292	6,387	—	—
香港	58,411	58,165	359,629	378,478
北美	36	—	—	—
中國	18,511	16,328	1,874,029	1,943,560
	81,665	81,529	2,233,658	2,322,038

附註：

非流動資產不包括遞延稅項資產、按公平值計入其他全面收益之權益工具、按公平值計入損益表之金融資產及應收融資租賃。

下表為向本集團總收益貢獻 10% 以上之本集團主要客戶之分析：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
客戶 1 ¹	18,896	21,036
客戶 2 ²	15,268	16,328
客戶 3 ¹	9,429	—
客戶 4 ³	9,058	10,219

1 來自銷售珠寶產品之收益。

2 來自物業投資之收益。

3 來自借貸之收益。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	43,968	39,422
— 物業管理	738	—
	44,706	39,422
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	529	(493)
— 貸款利息收入	16,383	23,959
— 租金收入	20,047	18,641
總收益	81,665	81,529
收益確認之時間		
— 按單一時間點	43,968	39,422
— 於一段時間內	738	—
來自客戶合約之收益	44,706	39,422

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銷售珠寶產品	43,968	39,422
物業管理	738	—
來自客戶合約之收益	44,706	39,422
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	529	(493)
貸款利息收入	16,383	23,959
租金收入	20,047	18,641
總收益	81,665	81,529

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	19,339	44,408
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	(18,810)	(44,901)
	529	(493)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
股息收入	935	11
應收融資租賃之融資收入	9,432	—
政府資助	—	384
銀行存款之利息收入	59	28
其他應收款項之利息收入	414	567
會籍收入	8,613	5,054
雜項收入	377	278
	19,830	6,322

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。該等政府補助並無附帶任何未達成的條件及其他或然事項。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	3,700	5,000
出售住宅服務式公寓之收益	7,993	—
於聯營公司權益之減值虧損	(9,606)	—
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動 產生之虧損	(6,008)	(26,961)
撤銷物業、廠房及設備	(50)	(7)
	(3,971)	(18,702)

出售住宅服務式公寓之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
出售住宅服務式公寓之貼現所得款項 (扣除增值稅)	24,874	—
出售住宅服務式公寓之相關資產，已記入 物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產	(16,881)	—
	7,993	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
應收貸款之預期信貸虧損(撥備撥回)/撥備：		
— 12個月預期信貸虧損	(109)	(1,241)
— 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	(482)	—
— 信貸減值之全期預期信貸虧損	2,609	3,814
	2,018	2,573
其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回：		
— 12個月預期信貸虧損	(368)	(153)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	12	16
	1,662	2,436

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
應付一間聯營公司款項之利息	140	—
銀行借款之利息	4,255	1,421
其他借款之利息	10,596	10,529
租賃負債之利息	7,134	7,694
保證擔保票據之估算利息	16,607	13,658
	38,732	33,302
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債 利息	(4,371)	(4,643)
	34,361	28,659

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	(2,049)	(1,743)
遞延稅項抵免	3,374	2,976
	1,325	1,233

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

10. 本期間虧損

本期間虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷(計入行政開支)	8,762	10,552
已售存貨之成本	37,728	35,050
物業、廠房及設備之折舊	12,927	10,836
使用權資產之折舊	3,110	3,314
存貨虧損(計入行政開支)	—	1,534
匯兌虧損／(收益)淨額	7	(3)
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	31,461	26,739
— 退休福利計劃供款	201	202
	31,662	26,941
來自投資物業及經營權之租金總收入	(20,047)	(18,641)
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	8,819	9,432
	(11,228)	(9,209)

11. 中期股息

於截至二零二三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(二零二二年：無)。董事會已決定不會就截至二零二三年六月三十日止六個月支付中期股息(二零二二年：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

12. 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	(51,025)	(66,229)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 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 加權平均數減為股份獎勵計劃持有之股份 加權平均數	3,695,296	3,726,456

計算截至二零二三年及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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

13. 物業、廠房及設備之變動

於截至二零二三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24,603,000港元(二零二二年：79,971,000港元)。於截至二零二三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50,000港元(二零二二年：7,000港元)，導致撇銷50,000港元(二零二二年：撇銷7,000港元)。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，與建於中國北京毗鄰高爾夫會所(「會所」)一幅佔地580畝之地塊(「主體地塊」)租賃住宅服務式公寓相關的一份長期租賃(二零二二年：無)已開始生效。有關該住宅服務式公寓的物業、廠房及設備6,638,000港元(二零二二年：無)已於該長期租賃開始後終止確認。

14. 使用權資產之變動

於截至二零二三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3,110,000港元(二零二二年：3,314,000港元)已直接於截至二零二三年六月三十日止六個月之損益表內確認，而1,509,000港元(二零二二年：1,883,000港元)則已資本化計入合資格資產成本。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，與建於主體地塊上之租賃住宅服務式公寓相關的一份長期租賃(二零二二年：無)已開始生效。有關該住宅服務式公寓之主體地塊的使用權資產889,000港元(二零二二年：無)已於該長期租賃開始後終止確認。

15. 投資物業之變動

於報告期末，本集團位於香港及中國之投資物業由一間獨立合資格估值師行亞太資產評估及顧問有限公司按二零二二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3,700,000港元(二零二二年：5,000,000港元)已於截至二零二三年六月三十日止六個月之損益表內確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 無形資產之變動

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，與有關主體地塊及有關會所之會所設施的經營權之經營權攤銷8,762,000港元(二零二二年：10,552,000港元)已於截至二零二三年六月三十日止六個月於損益表內確認。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，與建於主體地塊上之租賃住宅服務式公寓相關的一份長期租賃(二零二二年：無)已開始生效。有關該住宅服務式公寓之主體地塊之經營權4,738,000港元(二零二二年：無)已於該長期租賃開始後終止確認。

17. 於聯營公司之權益

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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」)	13,419	29,810
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」)	5,025	5,517
	19,035	35,918
於聯營公司之投資成本	58,747	58,747
應收一間聯營公司款項	38,437	38,437
應佔收購後虧損、其他全面開支、減值虧損、 已收股息淨額及儲備	(78,149)	(61,266)
	19,035	35,918
上市股份市值		
— 中國智能健康	13,419	31,310

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 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，本集團進一步收購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」項目中確認進一步收購導致的議價購買收益42,000港元。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，由於中國智能健康淨資產之賬面值超出其於報告期末之市值，本集團判定於中國智能健康之權益存在減值跡象。本集團通過評估中國智能健康權益之可收回金額(即使用價值或公平值減出售成本，以較高者為準)釐定減值虧損。鑒於中國智能健康持續虧損，本集團認為中國智能健康之使用價值低於其市值。因此，參照中國智能健康於二零二三年六月三十日在聯交所之所報之股價，中國智能健康之權益減至其公平值(分類為第1級公平值等級項下)，並相應確認減值虧損9,606,000港元。

於二零二三年六月三十日，本集團持有165,662,824股(二零二二年十二月三十一日：165,662,824股)中國智能健康股份，而其中公平值為13,231,000港元(二零二二年十二月三十一日：30,871,000港元)之163,342,024股(二零二二年十二月三十一日：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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 應收融資租賃

根據長期租賃租賃主體地塊上已建物業被視為融資租賃，乃由於長期租賃的承諾租期大致上已涵蓋主體地塊經營權之剩餘年期。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，與於主體地塊上已建住宅服務式公寓有關的兩項融資租賃(二零二二年：無)已經展開。

融資租賃的付款期限為5至15年。租賃期內融資租賃附帶之利率於合約日釐定。租賃項下住宅服務式公寓的無擔保剩餘價值所產生的風險被認為不重大。

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收融資租賃包括：				
一年內	39,824	33,726	22,820	31,435
於第二年	32,759	29,887	12,177	24,336
於第三年	33,938	30,994	14,950	22,334
於第四年	32,201	32,101	15,156	20,470
於第五年	33,284	30,198	18,173	17,071
五年後	133,227	145,874	97,580	58,421
租賃投資總額	305,233	302,780	180,856	174,067
減：未賺取融資收入	(124,377)	(128,713)	—	—
最低應收租賃付款現值	180,856	174,067	180,856	174,067
減：應收融資租賃分類為非流動資產			(158,036)	(142,632)
應收融資租賃分類為流動資產			22,820	31,435

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 應收融資租賃(續)

上述融資租賃的隱含利率為13%(二零二二年十二月三十一日:13%)。

所有應收融資租賃均以人民幣計值。由於所有融資租賃均以集團實體之功能貨幣計值，故本集團並無因融資租賃安排而面對外幣風險。

19. 應收貸款

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	969,809	974,891
應收應計利息	68,010	59,112
	1,037,819	1,034,003
減：累計預期信貸虧損撥備	(623,952)	(621,934)
	413,867	412,069

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 應收貸款(續)

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至20%(二零二二年十二月三十一日：年利率8%至20%)。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 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	156,396	154,684
一年以上但不超過兩年	257,471	257,385
	413,867	412,069

於截至二零二三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2,018,000港元(二零二二年：2,573,000港元)。

於二零二三年六月三十日，七筆未償還本金總額為554,340,000港元之貸款以公司擔保作抵押，一筆未償還本金額為165,000,000港元之貸款以公司擔保、一間私人公司股份押記及封閉式私人基金若干參與股份的股份質押作抵押，以及一筆未償還本金額為15,132,000港元之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二三年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為623,952,000港元(二零二二年十二月三十一日：621,934,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 應收貸款(續)

累計預期信貸虧損撥備變動如下：

	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)
於二零二二年一月一日	8,238	—	446,442	454,680
轉撥至並無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	(1,577)	1,577	—	—
	(4,811)	13,135	158,930	167,254
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及 二零二三年一月一日	1,850	14,712	605,372	621,934
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	—	(758)	758	—
	(109)	(482)	2,609	2,018
於二零二三年六月三十日	1,741	13,472	608,739	623,952

累計預期信貸虧損撥備由一間獨立專業估值師行中證評估有限公司(「中證」)使用其於二零二二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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 貿易應收款項

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	33,544	33,709
減：累計預期信貸虧損撥備	(880)	(868)
	32,664	32,841

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 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	6,040	6,928
31至60日	8,426	7,707
61至90日	6,466	5,453
91至120日	3,375	3,469
121至180日	2,314	2,286
180日以上	6,043	6,998
	32,664	32,841

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。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，已確認之貿易應收款項之預期信貸虧損撥備為12,000港元(二零二二年：16,000港元)。

貿易應收款項於二零二三年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為880,000港元(二零二二年十二月三十一日：868,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 貿易應收款項(續)

累計預期信貸虧損撥備之變動如下：

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	868	276
期內已確認之預期信貸虧損撥備	12	592
於報告期末	880	868

累計預期信貸虧損撥備由中證使用其於二零二二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。

21. 分類為持作出售之資產之變動

截至二零二三年六月三十日止六個月，租賃住宅服務式公寓相關的一份長期租賃已開始生效。有關主體地塊的物業、廠房及設備、使用權資產，以及就主體地塊而言有關住宅服務式公寓的經營權，已於二零二二年十二月三十一日分類為持作出售之資產列賬。因此，該等分類為持作出售之資產4,616,000港元已於長期租賃開始生效後終止確認。

出售所得款項淨額(扣除增值稅)預期將超過分類為持作出售之資產的賬面淨值，故並無確認減值虧損。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

22. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零二二年：每股面值0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日(經審核)、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日(未經審核)	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日(經審核)、二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日(未經審核)	3,819,606	38,196

23. 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 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,019	10,506
31至60日	471	4,358
61至90日	335	2,196
91至120日	70	179
120日以上	24,362	15,709
	27,257	32,948

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 銀行借款

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行借款	196,319	200,020
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	55,658	55,824
一年以上但不超過兩年	7,164	6,995
兩年以上但不超過五年	28,715	22,588
五年以上	104,782	114,613
減：計入流動負債之款項	196,319 (196,319)	200,020 (200,020)
計入非流動負債之款項	—	—

於二零二三年六月三十日，本集團有以下銀行借款：

- (a) 一筆為99,515,000港元(二零二二年十二月三十一日：102,210,000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334,153,000港元(二零二二年十二月三十一日：333,951,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記、(ii)本集團的銀行存款149,000港元(二零二二年十二月三十一日：779,000港元)之押記、(iii)本集團所持有公平值為21,421,000港元(二零二二年十二月三十一日：24,232,000港元)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記/按揭，及(iv)本集團所持有公平值為9,716,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,527,000港元)之主要管理人員人壽保單之押記/按揭作抵押，由本公司及兩間全資附屬公司提供擔保，及以177期每月等額分期償還，並於二零三八年三月十八日到期；

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 銀行借款(續)

於二零二三年六月三十日，本集團有以下銀行借款：(續)

- (b) 一筆為38,152,000港元(二零二二年十二月三十一日：38,791,000港元)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334,153,000港元(二零二二年十二月三十一日：333,951,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記、(ii)本集團的銀行存款149,000港元(二零二二年十二月三十一日：779,000港元)之押記、(iii)本集團所持有公平值為21,421,000港元(二零二二年十二月三十一日：24,232,000港元)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記／按揭，及(iv)本集團所持有公平值為9,716,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,527,000港元)之主要管理人員人壽保單之押記／按揭作抵押，由本公司及兩間全資附屬公司提供擔保，及以225期每月等額分期償還，並於二零四二年三月十日期到期；
- (c) 一筆為1,261,000美元(相等於9,899,000港元)(二零二二年十二月三十一日：1,275,000美元(相等於9,969,000港元))之有抵押定期貸款，乃按一個月期星展銀行(香港)有限公司未付金額資金成本加年利率1%計息，以(i)本集團賬面總值為334,153,000港元(二零二二年十二月三十一日：333,951,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記，(ii)本集團149,000港元(二零二二年十二月三十一日：779,000港元)之銀行存款之押記，(iii)本集團所持有公平值為21,421,000港元(二零二二年十二月三十一日：24,232,000港元)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記／按揭，及(iv)本集團所持有公平值為9,716,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,527,000港元)之主要管理人員人壽保單之押記／按揭作抵押，由本公司及兩間全資附屬公司提供擔保，分230期月供等額償還，並於二零四二年八月二十五日期到期；

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

24. 銀行借款(續)

於二零二三年六月三十日，本集團有以下銀行借款：(續)

- (d) 兩筆為5,000,000港元及20,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：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(i)本集團賬面總值為334,153,000港元(二零二二年十二月三十一日：333,951,000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，及(ii)本集團所持有公平值為9,716,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,527,000港元)之主要管理人員人壽保單之押記／按揭作抵押，由本公司及一間全資附屬公司提供擔保，並分別於二零二三年九月九日及二零二三年九月三十日到期；及
- (e) 一筆為23,753,000港元(二零二二年十二月三十一日：24,050,000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(i)本集團賬面總值為334,153,000港元(二零二二年十二月三十一日：333,951,000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，及(ii)本集團所持有公平值為9,716,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,527,000港元)之主要管理人員人壽保單之押記／按揭作抵押，由本公司及一間全資附屬公司提供擔保，並於二零二三年七月起計三個月內到期。

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，因此有抵押按揭貸款全部未付金額被列作流動負債。

25. 其他借款

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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	62,185	66,789
無抵押其他借款	201,593	200,000
	263,778	266,789

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 其他借款(續)

於二零二三年六月三十日，由一間證券經紀公司授出的證券保證金財務融資47,316,000港元(二零二二年十二月三十一日：52,355,000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56,138,000港元(二零二二年十二月三十一日：83,657,000港元)之香港上市股本證券(其中42,907,000港元(二零二二年十二月三十一日：52,786,000港元))與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而13,231,000港元(二零二二年十二月三十一日：30,871,000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。

於二零二三年六月三十日，由一間證券經紀公司授出的證券保證金財務融資14,869,000港元(二零二二年十二月三十一日：14,434,000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24,463,000港元(二零二二年十二月三十一日：25,031,000港元)之香港上市股本證券；及(ii)李雄偉先生之個人擔保作抵押。

於二零二三年八月，向本公司授出一筆定期貸款的一間財務公司同意將定期貸款之還款日期由二零二三年五月二十五日延長至二零二四年五月二十四日。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。於二零二三年六月三十日，該筆為數200,000,000港元的定期貸款以年利率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，並於二零二四年五月二十四日到期。定期貸款含有按要求償還條款。

於二零二三年六月三十日，一間聯交所GEM上市公司授出循環貸款1,593,000港元，按年利率3%計息、無抵押，並於二零二四年三月二十一日到期。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

26. 保證擔保票據

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
保證擔保票據	197,000	197,000
		千港元 (未經審核)
於二零二二年一月一日		200,000
保證擔保票據之估算利息		29,460
已付及應付利息		(29,460)
發行保證擔保票據		197,000
抵銷保證擔保票據		(197,000)
贖回		(3,000)
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及二零二三年一月一日		197,000
保證擔保票據之估算利息		16,607
已付及應付利息		(16,607)
於二零二三年六月三十日	197,000	

於二零二二年十二月二十九日，本公司(作為發行人)、董事會主席兼執行董事李雄偉先生及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二零二三年到期本金總額為197,000,000港元之保證擔保票據(「二零二三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，二零二三年到期之保證擔保票據之所得款項已悉數抵銷二零二二年到期之保證擔保票據之未償還本金額。於二零二二年十二月二十九日，本公司已向認購人發行本金總額為197,000,000港元的二零二三年到期之保證擔保票據。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

26. 保證擔保票據(續)

二零二三年到期之保證擔保票據以年利率17%計息，每半年到期時支付一次，以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(i)建設及經營位於中國內地北京之會所之權利；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，由李雄偉先生及張國偉先生提供擔保，並於二零二三年九月二十三日到期。

二零二三年到期之保證擔保票據之實際年利率為17.85%。

根據二零二三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二零二三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(受限於二零二三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850,000,000港元。本公司已於二零二二年十二月二十九日至二零二三年六月三十日止整個期間遵守有關契諾。

27. 應付董事款項

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
李雄偉先生	31,199	—
張國勳先生	1,500	1,000
張國偉先生	14,800	—
	47,499	1,000

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

27. 應付董事款項(續)

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，董事會主席兼執行董事李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出33,399,000港元現金墊款。該現金墊款為不計息、無抵押及按要求償還。於二零二三年四月，本集團已向李雄偉先生償還2,200,000港元。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，執行董事張國勳先生就本集團之短期資金需要而向其作出1,000,000港元現金墊款。該現金墊款為不計息、無抵押及按要求償還。於二零二三年五月，本集團已向張國勳先生償還500,000港元。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，執行董事張國勳先生就本集團之短期資金需要而向其作出14,800,000港元現金墊款。該現金墊款為不計息、無抵押及按要求償還。

28. 應付聯營公司款項

	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
中港資	1,961	1,961
中國智能健康	4,705	—
	6,666	1,961

應付中港資款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二三年二月二十二日，本公司與中國智能健康之附屬公司就3,000,000港元之循環貸款額度簽訂一份貸款協議，該貸款按最優惠利率加年利率3%計息，且須於提取日期起一個月內償還。於二零二三年三月二十二日，本公司與中國智能健康之一間附屬公司就9,000,000港元之循環貸款額度簽訂一份新貸款協議，該協議取代了日期為二零二三年二月二十二日之貸款協議。該貸款按最優惠利率加年利率3%計息，並於二零二四年三月二十一日償還。於二零二三年六月三十日未償還的貸款餘額為4,705,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

29. 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 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
主體地塊之資本開支	184,937	234,191

30. 以股權結算之股份支款之交易

a. 於二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃

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之詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十八日之通函。二零一一年購股權計劃之概要於本公司二零二二年年報披露。

二零一一年購股權計劃於二零二一年十二月十一日到期，不可根據二零一一年購股權計劃進一步授出購股權，惟二零一一年購股權計劃之條文就到期前授出而尚未行使之購股權而言將繼續具有十足效力及作用。

特定類別購股權詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期間	表現目標	行使期	行使價	授出日期前之 股份收市價
二零二一年	二零二一年 六月四日	100%購股權已 於二零二一年 六月四日歸屬	無	二零二一年六月四 日至二零二四年 六月三日	0.298港元	0.290港元

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

30. 以股權結算之股份支款之交易(續)

a. 於二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃(續)

下表披露於截至二零二三年六月三十日止六個月內二零一一年購股權計劃之變動：

購股權類別	購股權數目					於二零二三年 六月三十日 尚未行使
	於二零二三年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效	
	尚未行使					
二零二一年	171,760,000	—	—	—	—	171,760,000
於報告期末可予行使						171,760,000
加權平均行使價						0.298港元

下表披露於截至二零二二年六月三十日止六個月內二零一一年購股權計劃之變動：

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	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效	
	尚未行使					
二零二一年	171,760,000	—	—	—	—	171,760,000
於報告期末可予行使						171,760,000
加權平均行使價						0.298港元

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

30. 以股權結算之股份支款之交易(續)

b. 於二零二一年十二月十六日採納之購股權計劃

由於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舉行之股東特別大會通過之普通決議案，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之詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十五日之通函。二零二一年購股權計劃之概要於本公司二零二二年年報披露。

根據二零二一年購股權計劃，自其獲採納以來，概無購股權計劃授出。

c. 股份獎勵計劃

本公司採納股份獎勵計劃表揚若干僱員之貢獻，以助挽留人才，繼續為本公司之營運及持續發展效力。股份獎勵計劃於二零二一年九月十六日獲董事會採納。股份獎勵計劃之概要已於本公司二零二二年年報內披露。

自其獲採納以來，概無根據股份獎勵計劃授出股份。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

30. 以股權結算之股份支款之交易(續)

c. 股份獎勵計劃(續)

為股份獎勵計劃持有之本公司股份變動詳情如下：

	為股份獎勵計劃持有之 股份數目		為股份獎勵計劃持有之 股份	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
於一月一日	124,310	83,000	24,455	17,381
根據股份獎勵計劃購買之股份	—	24,190	—	4,053
於六月三十日	124,310	107,190	24,455	21,434

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，股份獎勵計劃受託人概無收購本公司股份。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，股份獎勵計劃受託人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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

31. 重大關連人士交易

除簡明綜合財務報表另有披露者外，本集團於截至二零二三年及二零二二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 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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)
應付中國智能健康款項	(4,705)	—

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／應付一間聯營公司支出及已收／應收一間聯營公司收入

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已收／應收一間聯營公司租金收入	828	817
已付／應付一間聯營公司利息開支	140	—

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

31. 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
短期福利	11,372	11,316
離職後福利	36	36
	11,408	11,352

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

31. 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) 於二零一八年十一月二十九日，董事會主席兼執行董事李雄偉先生就一間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。

於二零二三年及二零二二年六月三十日，李雄偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

- (ii) 於二零二零年三月九日，李雄偉先生就一間證券經紀公司向本集團提供證券保證金財務融資35,000,000港元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。

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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。

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

31. 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)

- (iv) 於二零二二年十二月二十九日，李雄偉先生及執行董事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二零二二年十二月二十九日根據日期為二零二二年十二月二十九日之認購及票據工具協議發行二零二三年到期本金總額為197,000,000港元之保證擔保票據項下之責任。本公司概無就提供個人擔保向李雄偉先生及／或張國偉先生支付代價，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。

於二零二三年六月三十日，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。

- (v) 於二零二二年十二月三十一日，執行董事張國勳先生之未償還現金墊款結餘為1,000,000港元。於截至二零二三年六月三十日止六個月，張國勳先生就本集團之短期資金需要而向其作出1,000,000港元額外現金墊款。該現金墊款為不計息、無抵押及按要求償還。於二零二三年五月，本集團已向張國勳先生償還500,000港元。

於二零二三年六月三十日，張國勳先生之未償還現金墊款結餘為1,500,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事款項」呈列。

- (vi) 於截至二零二三年六月三十日止六個月，張國偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出14,800,000港元現金墊款。該現金墊款為不計息、無抵押及按要求償還。

於二零二三年六月三十日，張國偉先生之未償還現金墊款結餘為14,800,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事款項」呈列。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

31. 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) 於截至二零二三年六月三十日止六個月，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出33,399,000港元現金墊款。該現金墊款為不計息、無抵押及按要求償還。於二零二三年四月，本集團已向李雄偉先生償還2,200,000港元。

於二零二三年六月三十日，李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為31,199,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事款項」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。

32. 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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

32. 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 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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								
— 主要管理人員壽保單	—	—	9,716	9,527	—	—	9,716	9,527
— 香港上市股本證券	109,117	125,910	—	—	—	—	109,117	125,910
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	—	—	—	—	9,335	12,215	9,335	12,215
	109,117	125,910	9,716	9,527	9,335	12,215	128,168	147,652

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

32. 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 二零二三年 六月三十日之 公平值 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 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				
— 主要管理人員人壽保單	9,716	9,527	第2級	於保險公司所報的賬面 值釐定
— 香港上市股本證券	109,117	125,910	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	9,335	12,215	第3級	重大不可觀察輸入數據

於截至二零二三年及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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

32. 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)

本集團之政策為於轉撥發生之事件或情況變化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
於二零二三年六月三十日			
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 18.17% (二零二二年十二月三十一日： 20.03%)	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 15.70% (二零二二年十二月三十一日： 15.70%)	貼現缺乏市場流通性與公平值計量成反比

於截至二零二三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：

金融資產

按公平值計入其他全面收益之權益工具 - 非上市股本證券

	千港元 (未經審核)
於二零二三年一月一日	12,215
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	(2,880)
於二零二三年六月三十日	9,335

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

32. 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二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之公平值並無重大差異，惟於二零二三年到期之保證擔保票據於二零二三年六月三十日之賬面值及公平值分別為197,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：197,000,000港元)及206,929,000港元(二零二二年十二月三十一日：209,157,000港元)。

於二零二三年到期之保證擔保票據之公平值計量獲分類至公平值等級第3級。於二零二三年到期之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。

33. 或然負債

(a) 於二零二一年五月六日，北京一間律師事務所(作為原告)向中國北京市朝陽區人民法院發出民事訴訟，本公司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33,623,000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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

33. 或然負債(續)

- (b) 於二零二三年一月十三日，北湖九號若干銀行賬戶被北京市海淀區人民法院(「法院」)於二零二三年一月十三日針對北湖九號發出的民事裁定書(「民事裁定書」)所凍結，民事裁定書涉及於二零一五年十月六日收購Smart Title Limited之全部已發行股本(「收購事項」)前的指稱未償還債務，於二零二三年一月一日，該等債務之本金及利息約為人民幣44,000,000元(相等於47,722,000港元)(「指稱債務」)。

根據調查結果，董事注意到，民事裁定書與原告(「原告」)於二零二三年一月九日向法院發出之民事訴訟(「民事訴訟」)有關。根據民事訴訟，北湖九號連同民事訴訟之其他三名被告被指稱(i)彼等於二零一九年與原告就收購事項前訂立的物業預售協議(「收購前協議」)達成和解協議(「和解協議」)；及(ii)彼等並無償還與和解協議有關之指稱債務。

概無本公司董事或北湖九號董事於獲悉民事訴訟前知道或知悉收購前協議及和解協議相關的任何資料，彼等亦概無授權訂立和解協議。自收購事項完成後將北湖九號的賬目併入本集團賬目以來，北湖九號的賬簿及記錄並無顯示有關收購前協議及和解協議的相關資料。鑑於上述情況，本公司已於二零二三年二月四日向北京市公安局朝陽分局舉報北湖九號之相關文件及公司印章被偽造的情況。

於二零二三年三月二十八日，其中一名被告(「責任被告」)與其他被告(包括北湖九號)簽訂承諾協議，據此責任被告同意承擔對原告的還款責任，而倘其他被告由於索償而遭受損失，責任被告將向彼等全數彌償。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

33. 或然負債(續)

(b) (續)

本集團之中國法律顧問認為，由於北湖九號之相關文件及公司印章屬欺詐性，原告向法院申請保護民事權益的訴訟時效已過期(即三年以上)，而法院將依法駁回原告的索償。根據中國法律顧問之意思及責任被告於二零二三年三月二十八日給予的彌償，本公司董事認為北湖九號不大可能需要支付指稱債務。因此，並無就指稱債務的索償作出撥備。

34. 報告期末後事項

本集團於報告期後及截至批准簡明綜合財務報表當日並無任何重大事項。

35. 批准簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表已於二零二三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

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益81,665,000港元，較上一期間之81,529,000港元增加0.2%。於總收益當中，16,383,000港元來自借貸、43,968,000港元來自銷售珠寶產品、20,785,000港元來自物業投資，以及買賣收益529,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔本期間虧損為51,025,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之66,229,000港元有23%改善。該改善主要由於(i)因按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產之公平值變動而產生之虧損減少20,953,000港元、(ii)就應收融資租賃確認融資收入9,432,000港元，及(iii)確認出售住宅服務式公寓之收益7,993,000港元所致，部分被(i)就於聯營公司之權益確認減值虧損9,606,000港元、(ii)行政開支增加2,315,000港元、(iii)分佔聯營公司虧損增加3,406,000港元，及(iv)融資費用增加5,702,000港元所抵銷。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月之4,372,000港元增加43%至截至二零二三年六月三十日止六個月之6,240,000港元。銷售珠寶產品之毛利率亦由截至二零二二年六月三十日止六個月之11%增加至截至二零二三年六月三十日止六個月之14%。該等毛利及毛利率之增加於下文「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二零二二年六月三十日止六個月之9,209,000港元增加22%至截至二零二三年六月三十日止六個月之11,228,000港元。此外，物業投資之毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月之49%增加至截至二零二三年六月三十日止六個月之56%。該等毛利及毛利率之增加於下文「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)

投資及其他收入由截至二零二二年六月三十日止六個月之6,322,000港元上升214%至截至二零二三年六月三十日止六個月之19,830,000港元。該增幅主要因為(i)因於二零二二年第三季度根據長期租賃協議交付主體地塊(定義見下文)上所建物業之空置管有權而確認應收融資租賃之融資收入9,432,000港元及(ii)來自加入會所(定義見下文)之入會費的會費收入增加3,559,000港元所致。

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3,700,000港元。
- (b) 於截至二零二三年六月三十日止六個月內，兩套住宅服務式公寓之空置管有權已根據長期租賃協議交付予承租人。根據適用會計準則，根據長期租賃協議交付之住宅服務式公寓已以出售處理，而非於租期內確認其租金收入。因此，本集團確認出售住宅服務式公寓收益7,993,000港元。有關長期租賃協議下主體地塊(定義見下文)上已建住宅服務式公寓之會計處理，請參閱下文「業務回顧」內「物業投資業務」一節。
- (c) 於報告期末，本集團對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)投資的賬面值進行減值測試。由於本集團於中國智能健康投資之賬面值超出其公平值，已就於中國智能健康之賬面值確認減值虧損9,606,000港元。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業務之業績(續)

(d) 於報告期末，本集團按公平值計量其香港上市股本證券，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6,008,000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二零二二年六月三十日止六個月之1,635,000港元增加33%至截至二零二三年六月三十日止六個月之2,182,000港元。該增幅主要由於業務發展導致海外差旅費用增加所致。

金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備由截至二零二二年六月三十日止六個月之2,436,000港元減少32%至截至二零二三年六月三十日止六個月之1,662,000港元。該減幅於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論。

行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月之55,465,000港元增加4%至截至二零二三年六月三十日止六個月之57,780,000港元。該增幅主要由於(i)薪金及津貼增加4,665,000港元(主要因為向本集團有關租賃活動之營銷團隊及一間附屬公司之兩名董事支付花紅)及(ii)於二零二二年第三季度於主體地塊(定義見下文)上開展物業投資營運，導致一般行政開支增加2,599,000港元，惟部分被法律及專業費用減少4,736,000港元所抵銷。

截至二零二三年六月三十日止六個月，應佔聯營公司虧損為7,342,000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492,000港元；及(ii)應佔中國智能健康之虧損6,850,000港元。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

經營業務之業績 (續)

融資費用由截至二零二二年六月三十日止六個月之28,659,000港元增加20%至截至二零二三年六月三十日止六個月之34,361,000港元。該增幅乃由於於二零二二年九月延長二零二三年到期保證擔保票據(定義見下文)之年利率由13%上升至17%以及香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)自二零二二年第三季度以來一直上升。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得稅項抵免1,325,000港元。稅項抵免來自確認(i)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3,708,000港元；(ii)本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備所產生之遞延稅項抵免撥回92,000港元；及(iii)租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之遞延稅項抵免撥回242,000港元。該遞延稅項抵免部分被本期間稅項開支2,049,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零二三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二零二二年十二月三十一日之1,799,173,000港元減少至二零二三年六月三十日之1,708,077,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二三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。

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為52,217,000港元(二零二二年十二月三十一日：34,765,000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)

於二零二三年六月三十日，本集團之未償還借款為704,596,000港元(二零二二年十二月三十一日：664,809,000港元)，指：

- (a) 本公司於二零二二年十二月二十九日發行之未償還本金額為197,000,000港元之二零二三年到期17%保證擔保票據(「二零二三年到期保證擔保票據」)，以年利率17%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」)之會所設施之權利；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，及於二零二三年九月二十三日到期；

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196,319,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款99,515,000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、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／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177期每月等額分期償還；(ii)本金為38,152,000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、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／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225期每月等額分期償還；(iii)本金為1,261,000美元(相等於9,899,000港元)之定期貸款，按一個月銀行對未償還金額之資金成本加年利率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、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零四二年八月二十五日止，按230期每月等額分期償還；(iv)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(1)信德物業之第一法定押記及(2)主要管理人員人壽保險保單之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保，並分別於二零二三年九月九日及二零二三年九月三十日到期；及(v)應付款項財務融資項下本金總額為23,753,000港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)主要管理人員人壽保險保單之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零二三年七月起計三個月內到期；

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及財務資源 (續)

- (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，及於二零二四年五月二十四日到期；
- (d) 由一間公司授出一筆1,593,000港元之貸款，按最優惠利率加年利率3%計息，無抵押，及於二零二四年三月二十一日到期；
- (e) 由一間證券經紀公司授出證券保證金財務融資47,316,000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所提供之個人擔保作抵押；
- (f) 由一間證券經紀公司授出證券保證金財務融資14,869,000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所提供之個人擔保作抵押；
- (g) 由李雄偉先生向本集團作出的現金墊款31,199,000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；
- (h) 由張國偉先生向本集團作出的現金墊款14,800,000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；及
- (i) 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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資本負債比率

於二零二三年六月三十日，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41%（二零二二年十二月三十一日：37%）。

流動負債淨值及流動比率

於二零二三年六月三十日，本集團之流動負債淨值及流動比率分別為249,147,000港元（二零二二年十二月三十一日：241,897,000港元）及0.77（二零二二年十二月三十一日：0.78）。

資本結構

於截至二零二三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

於截至二零二三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

於截至二零二三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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為334,153,000港元(二零二二年十二月三十一日：333,951,000港元)，當中166,653,000港元(二零二二年十二月三十一日：170,151,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及167,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：163,800,000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1,361,192,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,361,847,000港元)，以作為二零二三年到期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102,022,000港元(二零二二年十二月三十一日：132,920,000港元)，其中88,791,000港元(二零二二年十二月三十一日：102,049,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而13,231,000港元(二零二二年十二月三十一日：30,871,000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；
- (d) 149,000港元(二零二二年十二月三十一日：779,000港元)的銀行存款，用於擔保授予本集團的銀行貸款；及
- (e) 9,716,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,527,000港元)的主要管理人員人壽保險保單，用於擔保授予本集團的銀行貸款。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

重大承擔

於二零二三年六月三十日，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184,937,000港元(二零二二年十二月三十一日：234,191,000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。於截至二零二三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

(a) 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33,623,000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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債(續)

- (b) 於二零二三年一月十三日，北湖九號若干銀行賬戶被北京市海淀區人民法院(「法院」)於二零二三年一月十三日針對北湖九號發出的民事裁定書(「民事裁定書」)所凍結，民事裁定書涉及於二零一五年十月六日收購Smart Title Limited之全部已發行股本(「收購事項」)前的指稱未償還債務，於二零二三年一月一日，該等債務之本金及利息約為人民幣44,000,000元(相等於47,722,000港元)(「指稱債務」)。

根據調查結果，董事注意到，民事裁定書與原告(「原告」)於二零二三年一月九日向法院發出之民事訴訟(「民事訴訟」)有關。根據民事訴訟，北湖九號連同民事訴訟之其他三名被告被指稱(i)彼等於二零一九年與原告就收購事項前訂立的物業預售協議(「收購前協議」)達成和解協議(「和解協議」)；及(ii)彼等並無償還與和解協議有關之指稱債務。

概無本公司董事或北湖九號董事於獲悉民事訴訟前知道或知悉收購前協議及和解協議相關的任何資料，彼等亦概無授權訂立和解協議。自收購事項完成後將北湖九號的賬目併入本集團賬目以來，北湖九號的賬簿及記錄並無顯示有關收購前協議及和解協議的相關資料。鑑於上述情況，本公司已於二零二三年二月四日向北京市公安局朝陽分局舉報北湖九號之相關文件及公司印章被偽造的情況。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

或然負債 (續)

(b) (續)

於二零二三年三月二十八日，其中一名被告(「**責任被告**」)與其他被告(包括北湖九號)簽訂承諾協議，據此責任被告同意承擔對原告的還款責任，而倘其他被告由於索償而遭受損失，責任被告將向彼等全數彌償。

本集團之中國內地法律顧問認為，由於北湖九號之相關文件及公司印章屬欺詐性，原告向法院申請保護民事權益的訴訟時效已過期(即三年以上)，而法院將依法駁回原告的索償。根據中國內地法律顧問之意見及責任被告於二零二三年三月二十八日給予的彌償，本公司董事認為北湖九號不大可能需要支付指稱債務。因此，並無就指稱債務的索償作出撥備。

僱員及酬金政策

於二零二三年六月三十日，本集團之僱員人數為103人(二零二二年：100人)。截至二零二三年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為31,662,000港元(二零二二年：26,941,000港元)。員工成本增加乃主要由於向本集團有關租賃活動之營銷團隊及一間附屬公司之兩名董事支付花紅。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

於截至二零二三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4,823,000港元，較上一期間之24,454,000港元改善80%。分部虧損(除稅前)改善主要由於按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損減少20,953,000港元。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團購入兩隻香港上市股本證券，總收購成本為7,958,000港元，及由於出售三隻香港上市股本證券賬面值總額為18,743,000港元，而總出售所得款項淨額為19,272,000港元，故產生買賣收益529,000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6,008,000港元。

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月內，由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之香港上市股本證券之賬面值變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日之賬面值	125,910	255,954
加： 購入	7,958	16,798
減： 出售	(18,743)	(44,737)
確認公平值變動產生之虧損	(6,008)	(26,961)
於六月三十日之賬面值	109,117	201,054

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

於二零二三年六月三十日由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之香港上市股本證券之詳情如下：

香港上市股本證券名稱	於 二零二三年 六月三十日 持有之 股份數目	於 二零二三年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二三年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至	
				二零二三年 六月三十日 止六個月 已收/ 應收之股息 千港元	二零二三年 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
布萊克萬礦業有限公司(股份代號：159)	78,223,000	11,890	0.36%	—	(469)
中寶新材集團有限公司(股份代號：2439)	11,000,000	6,380	0.19%	—	(1,390)
先豐服務集團有限公司(股份代號：500)	47,807,000	10,039	0.30%	—	(5,737)
環球大通集團有限公司(股份代號：8063)	94,497,000	5,292	0.16%	—	(1,323)
歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)	27,100,000	31,165	0.93%	—	1,355
華誼騰訊娛樂有限公司(股份代號：419)	16,122,649	2,193	0.07%	—	(145)
光啟科學有限公司(股份代號：439)	1,100,000	174	0.01%	—	(13)
拉近網娛集團有限公司(股份代號：8172)	32,640,000	1,795	0.04%	—	(2,546)
敏捷控股有限公司(股份代號：186)	83,673,268	25,102	0.75%	—	2,510
遠航港口發展有限公司(股份代號：8502)	12,096,000	3,689	0.11%	726	786
超人智能控股有限公司(股份代號：8176)	8,925,000	2,678	0.08%	—	714
康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)	7,100,000	2,307	0.07%	8	(391)
雲鋒金融集團有限公司(股份代號：376)	5,344,000	6,413	0.19%	—	641
		109,117		734	(6,008)

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，本集團持有之香港上市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，尤其本集團投資組合之各間被投資公司之基本因素，並不時積極調整本集團之投資組合，並於適當時將香港上市股本證券變現。

借貸業務

於截至二零二三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16,383,000港元，較上一期間之23,959,000港元減少32%，且錄得分部溢利(除稅前)2,771,000港元，比截至二零二二年六月三十日止六個月7,096,000港元減少61%。

貸款利息收入減少32%主要是由於不再就兩筆未償還本金總額265,000,000港元之應收貸款確認其利息收入。由於有關客戶未能於最後還款日償還貸款，該兩筆貸款已予分類至第3階段(信貸減值)。

分部溢利(除稅前)錄得61%減幅主要由於貸款利息收入減少7,576,000港元，部分被法律及專業費用減少2,708,000港元及應收貸款預期信貸虧損撥備減少555,000港元抵銷。

於截至二零二三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25,000,000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，而三名客戶向本集團償還5,081,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

於二零二三年六月三十日，本集團借貸業務所批出之14筆貸款尚未償還。未償還本金額合共281,275,000港元之六筆應收貸款及利息分類為第1階段(初始確認)，未償還本金額42,140,000港元之一筆應收貸款及利息分類為第2階段(信貸風險明顯增加)，及未償還本金額合共714,404,000港元之七筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，由於客戶N(見本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度年報第360及366頁提述)未能於最後還款日償還貸款本金及其應計及未付利息，因此一筆應收貸款及利息總額15,132,000港元由第2階段(信貸風險明顯增加)重新分類至第3階段(信貸減值)。客戶N所欠之該筆貸款以一間從事投資控股及提供證券服務業務之香港公司之100%已發行股份之股份押記為抵押。本集團目前正與客戶N磋商，以期達成一項具有約束力的和解協議。截至本中期報告日期，磋商仍在進行中。

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，已於截至二零二三年六月三十日止六個月作出應收貸款之預期信貸虧損撥備2,018,000港元，相比截至二零二二年六月三十日止六個月減少555,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

於預期信貸虧損撥備總額中，已就分類為第1階段(初始確認)之應收貸款撥回109,000港元撥備，已就分類為第2階段(信貸風險明顯增加)之應收貸款撥回482,000港元撥備，及已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款確認撥備2,609,000港元。第1階段(初始確認)及第2階段(信貸風險明顯增加)錄得預期信貸虧損撥備撥回，乃因為得出違約可能性之回歸模型所用之市場數據改善。就第3階段(信貸減值)應收貸款確認之預期信貸虧損撥備而言，已就由第2階段(信貸風險明顯增加)重新分類至第3階段(信貸減值)，結欠總額為15,132,000港元的應收貸款計提撥備1,179,000港元，及已就分類為第3階段(信貸減值)之兩筆現有應收貸款計提額外撥備1,430,000港元。

謹此提述本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度年報第360至366頁所提述分類為第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

本集團一直就兩筆未償還本金總額為234,293,000港元的應收貸款與客戶D磋商，以期達成具約束力的和解協議。

於二零二三年七月，本集團收到客戶D的回覆，就該兩筆貸款之未償還本金及應計利息提出分期償還建議。針對該回覆，本集團現正試圖聯絡客戶D，反建議縮短還款時間表，並要求客戶D按其建議條款敲定和解建議。

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促使其中一名擔保人訂立協議(「**債務轉讓協議**」)，將該名擔保人擁有面值117,000,000港元的債務(「**已轉讓債務**」)轉讓予本集團，讓本集團可要求支付及清償已轉讓債務，並將收回已轉讓債務的所得款項(如有)用於抵銷客戶I之貸款。

在與已轉讓債務之債務人代表進行對話後，本集團決定中止對已轉讓債務的追償行動，並轉而就客戶I到期的原有貸款向客戶I及擔保人追償。於二零二二年八月，本集團終止債務轉讓協議。於二零二二年十月三十一日，本集團向客戶I及擔保人發出傳訊令狀及申索陳述書，以設法追討其未償還的原有貸款本金金額及其應計及未付利息。

其後，本集團已獲其法律顧問告知，向客戶I及擔保人發出之傳訊令狀及申索陳述書被退回本集團之法律顧問，未能面交送達予彼等。本集團之法律顧問正向高等法院申請替代送達令，以便向客戶I及擔保人送達傳訊令狀及申索陳述書。

(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25,000,000港元連同其應計及未付利息。民事訴訟初審已於二零二二年三月十七日進行。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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

(c) 客戶J(續)

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。據本集團法律顧問告知，案件已由初審法院移交上訴法院，而客戶J提出的民事上訴定於二零二三年九月十二日進行聆訊。

(d) 客戶H

於二零二一年三月，本集團聘請一名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。於二零二一年十一月，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136,855,000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，法院會聘請專家驗證客戶H的簽名，而下次法庭聆訊將在法院專家意見備妥後確定。於二零二二年十月，法院調取了客戶H此前簽署並提交予內地各行政部門的14份檔案，以核實其簽名的真實性。

第二次法庭聆訊已於二零二三年三月十三日舉行。於二零二三年七月二十四日，法院作出一審判決，頒令客戶H於一審判決生效日期起計30天內，向本集團償還未償還本金額以及其應計及未付利息。倘客戶H並無按一審判決就貸款向本公司償還未償還本金額以及其應計及未付利息，本公司擬尋求其法律顧問之意見，以探索就客戶H於中國內地之若干資產申請強制執行資產保全令之可能性。

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間私人公司(「**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(「**基金權益**」)，以及一項位於中國內地的商業物業(「**客戶F擔保人物業**」)。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，以及基金權益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擔保人以本集團為受益人訂立另一份擔保合約，據此，客戶F擔保人在已提供的企業擔保之外，進一步指定客戶F擔保人物業作為抵押品，以加強客戶F擔保人就該筆165,000,000港元貸款的還款責任。於二零二一年十月，本集團聘請一名法律顧問在中國內地對客戶F提出民事訴訟，以執行客戶F擔保人所提供之擔保，並命令客戶F擔保人償還客戶F所欠之貸款。

於二零二三年二月，法院作出仲裁裁決，頒令客戶F擔保人向本集團支付貸款165,000,000港元以及未償還利息，另加截至付款日期為止的應計利息。

於二零二三年六月，本集團指示其法律顧問向中國內地法院申請直接強制執行客戶F擔保人物業。強制執行呈請正在等候法院審查。與此同時，本集團正徵詢其法律顧問的意見，尋求同時於香港對客戶F展開法律訴訟，以追討未償還之應收貸款本金及應計及未付利息。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

於二零二三年六月三十日，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後)為413,867,000港元(二零二二年十二月三十一日：412,069,000港元)。

有關本集團借貸業務之資料(包括業務模式、內部控制系統及應收貸款預期信貸虧損撥備之釐定基準)已於本公司截至二零二二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

於截至二零二三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43,968,000港元，較上一期間之39,422,000港元增加12%，及呈報分部溢利(除稅前)為1,074,000港元，而於上一期間則呈報分部虧損(除稅前)1,321,000港元。分部業績改善主要由於毛利增加1,868,000港元及並無持續上一期間之存貨一次性虧損1,534,000港元。

本集團發現，自二零二二年下半年以來，由於歐元貶值及通脹加劇，購買珠寶產品之意欲低迷，其珠寶產品銷售訂單出現放緩。鑽石價格大幅上漲亦進一步影響了購買珠寶產品之意欲。因應其珠寶產品銷售訂單減少，本集團投入更多心力於取得珠寶配飾之銷售訂單。由於鑽石價格大幅上漲，本集團已提高鑽石產品售價以與市場上其他珠寶生產商一致。該漲價導致截至二零二三年六月三十日止六個月之收益上升12%。此外，鑽石產品製模成本減少1,152,000港元，導致截至二零二三年六月三十日止六個月毛利及毛利率有所改善。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售珠寶產品業務(續)

為應對市況低迷及鑽石價格飆升，本集團正計劃藉著開發其他價格水平較鑽石低的寶石類珠寶產品擴展其產品種類，從而爭取更多銷售訂單。本集團計劃於二零二三年第四季度推出其他寶石類珠寶產品。香港珠寶首飾展覽會乃珠寶行業的標誌性貿易展銷會之一，將於二零二三年九月舉行，是自二零一九年以來首度復辦。本集團將參加該貿易展銷會，推銷及展示其珠寶產品以吸引新業務。

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12,000港元。

於二零二三年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為33,242,000港元(二零二二年十二月三十一日：32,153,000港元)及本集團之銷售珠寶產品業務有1,498,000港元(二零二二年十二月三十一日：587,000港元)之未交貨銷售訂單。

物業投資業務

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團之物業投資業務產生之收益為20,785,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月之18,641,000港元增加12%，並錄得分部收益(除稅前)1,992,000港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得分部虧損(除稅前)12,027,000港元。

總收益當中，有15,268,000港元來自會所資產的租金收入，2,274,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，2,505,000港元來自住宅服務式公寓(受短期租賃協議規限)的租金收入，及738,000港元來自物業管理費。住宅服務式公寓之空置管有權於二零二二年第三季度三座住宅服務式公寓落成並交付予承租人後，租金收入自住宅服務式公寓(受短期租賃協議規限)產生，並已就已交付住宅服務式公寓收取物業管理費，有助增加收益及提高毛利與毛利率。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

分部業績轉虧為盈，主要由於(i)確認出售住宅服務式公寓之收益7,993,000港元及(ii)就應收融資租賃確認融資收入9,432,000港元所致，部分被一般行政費用增加及向本集團有關租賃活動之營銷團隊及一間附屬公司之兩名董事支付花紅所抵銷。

本公司之間接全資附屬公司北湖九號公司擁有(i)建設及經營會所內的會所設施之權利；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，而該等物業已按長期或短期租賃基準出租。

主體地塊第二及第三階段已開發為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，總建築費用為人民幣730,000,000元(相等於791,758,000港元)。住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號公司提供租賃。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

儘管與該等物業之承租人訂立的全部租賃協議均由北湖九號公司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，按公平基準與各承租人單獨協商，但北湖九號公司致力於租賃協議上包含以下主要條款：(i) 視乎承租人偏好，租賃期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) 整個租賃期的總租金收入(「**總租金收入**」)的付款條款(「**付款條款**」)可能一次性支付或分期支付；(iii) 該等物業的所有權仍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。若任何該等租賃協議的適用比率超過相關百分比率值，或任何承租人(及公司承租人的最終實益擁有人)為本公司的關連人士(定義見上市規則)，本公司將確保遵守證券交易所上市規則(「**上市規則**」)第14章及第14A章。

根據適用會計準則，長期租賃協議乃視為融資租賃，因為租期大致上已涵蓋管理權之剩餘年期。將物業之空置管有權交付予受長期租賃協議規限之承租人時，按長期租賃協議隱含利率貼現之總租金收入乃確認為「**應收融資租賃**」，按以現行適用稅率貼現之總租金收入計算之相關增值稅(「**增值稅**」)乃確認為「**應付增值稅**」，而已計入「**物業、廠房及設備**」、「**無形資產**」及「**使用權資產**」之相關物業資產乃予以解除確認。按經貼現總租金收入減相關物業之應付增值稅及已解除確認相關資產計算得出之收益或虧損乃在損益表中「**其他損益**」項下確認為「**出售收益或虧損**」。就預期於十二個月內交付物業之已簽訂長期租賃協議而言，相關物業資產在物業之空置管有權獲交付之前乃分類為財務狀況表中流動資產項下之「**分類為持作出售之資產**」。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

另一方面，短期租賃協議乃視為經營租賃處理。本集團在將物業之空置管有權交付予承租人時開始，於短期租賃協議年內按直線法將總租金成本(扣除增值稅)確認為租金收入。短期租賃協議開始後，相關物業資產原已計入「物業、廠房及設備」、「無形資產」及「使用權資產」已轉撥至「投資物業」。於各報告期末，該等投資物業以公平值計量。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，已就住宅服務式公寓簽署一份長期租賃協議，概無簽署寫字樓租賃協議，而兩個住宅服務式公寓的空置管有權乃根據長期租賃協議交付。因此，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月內確認出售住宅服務式公寓之收益為7,993,000港元。

截至二零二三年六月三十日，仍有就住宅服務式公寓已簽署之八份長期租賃協議尚未交付。

儘管有跡象顯示中國內地經濟正在放緩，本集團負責租賃活動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鈎的薪酬體系，以激勵其中國內地營銷團隊。通過其員工的努力，本集團有望在管理權的剩餘期限內從物業的年度租金收入中持續受益。

就北湖九號公司訂立的每份租賃協議所計算得出的適用比率均低於5%，根據上市規則第14章，該等租賃協議並無構成本公司須予公佈的交易。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有承租人(及公司承租人的最終實益擁有人)均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

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，董事已參考貼現現金流量預測，就收購 Smart Title Limited (位於中國內地北京之物業投資現金產生單位(「現金產生單位」))產生之商譽。有關(i)建設及經營會所設施之權利及(ii)開發及經營主體地塊之權利以及管理權之商譽、物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產產生現金流並已列入物業投資現金產生單位以進行減值測試。物業投資現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算法為基準。由於物業投資現金產生單位之可收回金額超過其賬面值，故無須確認減值虧損。

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二零二二年十二月三十一日之163,800,000港元增加至二零二三年六月三十日之167,500,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之收益3,700,000港元。

於二零二三年四月三日，北湖九號公司收到承租人關於於二零二三年十月五日前終止與會所資產有關之租賃協議的提前通知。於終止後，本集團將自行經營及管理會所。董事會認為，終止租賃協議對本集團的財務狀況及現有業務運作並無重大不利影響。

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，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，該投資之公平值自二零二二年十二月三十一日之 11,259,000 港元減少至二零二三年六月三十日之 10,255,000 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 1,004,000 港元。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，Elite Prosperous 呈報虧損 1,004,000 港元，相應地本集團應佔 Elite Prosperous 虧損 492,000 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。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，中國智能健康呈報虧損 31,862,000 港元，較上一期間之 15,176,000 港元增加 110%，而本集團應佔中國智能健康虧損 6,850,000 港元。截至二零二三年六月三十日止六個月中國智能健康之業績轉遜乃由於其應收貸款減值虧損大幅增加。於報告期末，本集團對中國智能健康的投資賬面值進行減值測試。由於本集團於中國智能健康投資之賬面值超出其公平值，於截至二零二三年六月三十日止六個月，已就中國智能健康投資之賬面值確認減值虧損 9,606,000 港元。

管理層討論及分析(續)

未來前景

年初，受到能源價格下跌、消費者資產負債表強勁以及中國內地經濟重新開放等因素支撐下，全球經濟表現良好。然而，領先的經濟及金融市場指標繼續顯示，在未來幾個季度，全球經濟可能放緩。此外，一些關鍵風險依然存在，包括核心通脹率持續高於央行目標、中國內地經濟放緩、中美關係進一步惡化、以及烏克蘭戰爭進一步升級。在此背景下，董事預計全球宏觀經濟環境於二零二三年餘下的時間將出現不明朗情況。

董事將密切監察香港股票市場，特別是本集團投資組合中每間被投資公司之基本因素，不時主動調整本集團的投資組合，並於適當時將香港上市股本證券變現。

鑑於預期全球宏觀經濟環境不明朗，董事擬於二零二三年下半年維持本集團貸款組合的規模。因此，本集團借貸業務於二零二三年下半年產生的貸款利息收入預期將與二零二三年上半年大致相同。儘管如此，董事將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。

由於珠寶產品的銷售訂單放緩，本集團計劃通過調配更多資源於海外銷售商旅及通過其網上商業至商業銷售網站推廣其產品，擴大其海外客戶群。本集團亦已發展新產品系列— 其他寶石類珠寶產品，以爭取更多銷售訂單。董事預計，由於市況欠佳，故本集團的銷售珠寶產品業務於二零二三年下半年的表現可能不如二零二三年上半年。

管理層討論及分析(續)

未來前景(續)

儘管有跡象顯示中國內地經濟正在放緩，董事仍將投放更多心力及資源於營銷及租賃活動以提高佔用率，從而建立自主體地塊上所建物業產生之持續性收入來源。此外，董事將投放更多心力及資源以按計劃完成餘下四座住宅服務式公寓和兩座寫字樓。由於與會所資產有關的租賃協議已由承租人於二零二三年十月五日終止，董事預期，本集團物業投資業務於二零二三年下半年之租賃收入將較二零二三年上半年少。然而，本集團於有關終止後將自行營運及管理會所，而營運新高爾夫球會所及酒店的新經營分部將於二零二三年第四季度開業。

考慮到全球宏觀經濟環境於二零二三年餘下的時間仍然不明朗，董事對主要風險及其影響保持謹慎及警惕，並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

本集團於報告期後及直至本中期報告日期並無任何重大事項。

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二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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及淡倉(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. 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
陳健華先生	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

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，於二零二三年六月三十日，概無董事、主要行政人員或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)

股份計劃

本公司股份計劃之詳情載於簡明綜合財務報表附註30。

a. 二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃

下表披露於截至二零二三年六月三十日止六個月於二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)之變動：

購股權類別	授出日期	歸屬時間表	購股權數目						行使價	行使期	
			於二零二三年一月一日		於二零二三年六月三十日						
			尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效	尚未行使			
董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人											
李焯偉先生	二零二一年六月四日	二零二一年六月四日	100%購股權已於二零二一年六月四日歸屬	3,800,000	—	—	—	—	3,800,000	0.298港元	二零二一年六月四日至二零二四年六月三日
張國偉先生	二零二一年六月四日	二零二一年六月四日	100%購股權已於二零二一年六月四日歸屬	3,800,000	—	—	—	—	3,800,000	0.298港元	二零二一年六月四日至二零二四年六月三日
陳健華先生	二零二一年六月四日	二零二一年六月四日	100%購股權已於二零二一年六月四日歸屬	3,800,000	—	—	—	—	3,800,000	0.298港元	二零二一年六月四日至二零二四年六月三日
張國勳先生	二零二一年六月四日	二零二一年六月四日	100%購股權已於二零二一年六月四日歸屬	3,800,000	—	—	—	—	3,800,000	0.298港元	二零二一年六月四日至二零二四年六月三日
僱員	二零二一年六月四日	二零二一年六月四日	100%購股權已於二零二一年六月四日歸屬	156,560,000	—	—	—	—	156,560,000	0.298港元	二零二一年六月四日至二零二四年六月三日
總計				171,760,000	—	—	—	—	171,760,000		

緊接二零二一年六月四日(授出二零二一年購股權當日)之前，本公司股份之收市價為0.29港元。

由於二零一一年購股權於二零二一年十二月十一日到期，故於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日並無可根據二零一一年購股權計劃授予之購股權。

上市規則規定之附加資料(續)

股份計劃(續)

b. 二零二一年十二月十六日採納之購股權計劃

於截至二零二三年六月三十日止六個月，並無購股權獲授出、行使、註銷或失效，於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日亦無於二零二一年十二月十六日採納之購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)項下尚未行使之購股權。

於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據二零二一年購股權計劃之現有計劃授權項下的購股權可予授出數目為381,960,648份購股權。

c. 股份獎勵計劃

於截至二零二三年六月三十日止六個月，並無股份獲授出、歸屬、註銷或失效，於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日亦無本公司股份獎勵計劃項下之未歸屬股份獎勵。

於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據股份獎勵計劃之現有計劃授權項下的獎勵可予授出之股份數目為381,960,648股股份。

截至二零二三年六月三十日止六個月，根據本公司所有股份計劃授出之購股權及獎勵股份可予發行之股份數目為171,760,000股股份，佔本公司已發行股份加權平均數之4.50%。

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(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，12股普通股股份由金利豐證券有限公司持有。金利豐證券有限公司為Galaxy Sky Investments Limited之一間全資附屬公司。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。

b. 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二零二三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。

上市規則規定之附加資料(續)

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，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。

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，本公司於截至二零二三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。於截至二零二三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，彼等於截至二零二三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

董事會審核委員會已審閱二零二三年中期報告及截至二零二三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。

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，二零二三年八月二十九日

* 僅供識別