

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



ETERNITY INVESTMENT LIMITED

永恒策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) («本公司») 董事會 («董事會») 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團») 截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二二年比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
收益	4	196,694	169,926
銷售成本		<u>(98,792)</u>	<u>(89,210)</u>
毛利		97,902	80,716
投資及其他收入	5	22,609	6,696
其他收益及虧損	6	(11,570)	(22,355)
銷售及分銷開支		(4,578)	(3,817)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(132,729)	(167,703)
行政開支		(129,153)	(116,382)
應佔聯營公司業績		<u>(31,914)</u>	<u>(17,698)</u>
經營虧損		(189,433)	(240,543)
融資費用	8	<u>(66,603)</u>	<u>(61,072)</u>
除稅前虧損		(256,036)	(301,615)
所得稅(開支)/抵免	9	<u>(19,116)</u>	<u>28,839</u>
本年度虧損	10	<u><u>(275,152)</u></u>	<u><u>(272,776)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(275,152)	(272,772)
非控股權益		—	(4)
		<u>(275,152)</u>	<u>(272,776)</u>
每股虧損			
基本(港仙)	11	<u>(7.45)</u>	<u>(7.34)</u>
攤薄(港仙)		<u>(7.45)</u>	<u>(7.34)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
本年度虧損	(275,152)	(272,776)
本年度其他全面(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：		
物業重估之收益	—	25,801
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值虧損	(3,570)	(13,705)
	<u>(3,570)</u>	<u>12,096</u>
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	(13,190)	(125,957)
應佔聯營公司之其他全面開支，扣除相關所得稅後	67	(30)
	<u>(13,123)</u>	<u>(125,987)</u>
本年度其他全面開支，扣除所得稅後	<u>(16,693)</u>	<u>(113,891)</u>
本年度全面總開支	<u>(291,845)</u>	<u>(386,667)</u>
以下人士應佔本年度全面總(開支)／收益：		
本公司擁有人	(291,927)	(387,195)
非控股權益	82	528
	<u>(291,845)</u>	<u>(386,667)</u>

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		928,529	907,374
使用權資產		207,324	222,318
投資物業		261,698	233,991
無形資產		639,189	673,975
商譽		190,277	245,268
於聯營公司之權益		4,268	35,918
遞延稅項資產		69,892	93,154
按公平值計入其他全面收益之權益工具		8,645	12,215
按公平值計入損益表之金融資產		9,846	9,527
應收融資租賃		159,224	142,632
預付款項		344	3,194
		<u>2,479,236</u>	<u>2,579,566</u>
流動資產			
存貨		34,484	36,024
應收貸款	12	248,614	412,069
貿易應收款項	13	37,902	32,841
按金、預付款項及其他應收款項		91,124	167,229
應收融資租賃		22,664	31,435
按公平值計入損益表之金融資產		97,316	125,910
已抵押銀行存款		23	779
有限制銀行存款		18,035	—
現金及現金等價物		18,359	34,765
		<u>568,521</u>	<u>841,052</u>
分類為持作出售之資產		<u>26,816</u>	<u>36,852</u>
		<u>595,337</u>	<u>877,904</u>
資產總值		<u><u>3,074,573</u></u>	<u><u>3,457,470</u></u>

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
權益			
股本		38,196	38,196
就股份獎勵計劃持有之股份		(24,455)	(24,455)
儲備		1,493,505	1,785,432
本公司擁有人應佔權益		1,507,246	1,799,173
非控股權益		(5,675)	(5,757)
權益總額		1,501,571	1,793,416
負債			
流動負債			
貿易應付款項	14	55,253	32,948
已收按金、應計費用及其他應付款項		178,676	246,069
預收款項		56,611	87,221
應付稅項		80,723	79,944
銀行借款		144,196	200,020
其他借款		254,748	266,789
租賃負債		6,106	6,849
保證擔保票據		24,125	197,000
應付聯營公司款項		11,169	1,961
應付董事款項		89,715	1,000
		901,322	1,119,801
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		68,525	64,060
租賃負債		275,008	284,698
遞延稅項負債		187,027	195,495
保證擔保票據		141,120	—
		671,680	544,253
負債總額		1,573,002	1,664,054
權益及負債總額		3,074,573	3,457,470
流動負債淨值		(305,985)	(241,897)
資產總值減流動負債		2,173,251	2,337,669

附註：

1. 編製基準

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

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

綜合財務報表以千港元(「**千港元**」)為單位呈列，即本公司之功能貨幣。

持續經營

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔年內虧損275,152,000港元(二零二二年：272,772,000港元)，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出305,985,000港元(二零二二年：241,897,000港元)。此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團若干金額約為人民幣16,344,000元(相等於18,035,000港元)的銀行賬戶被中華人民共和國(「**中國**」)法院發出的民事裁定書所凍結。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮其未來資金流動性、本集團之營運表現及其可用融資來源，並認為經營活動產生之現金流量及本集團若干適當融資活動將可應付營運資金需求及償還未償還借款。為改善本集團之財務狀況，本公司董事已實行下列多項措施：

- 採取積極措施收回應收貸款，以改善經營現金流及財務狀況；
- 制訂多項銷售及營銷項目，提升位於中國北京市之住宅服務式公寓之佔用率；
- 與相關貸款人磋商，以於現有借款到期時重續及延長；

- 審閱其投資並積極考慮在有需要時將若干按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產變現，以提升本集團之現金流狀況；
- 實施積極節約成本減省措施，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對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所編製之本集團現金流量預測進行詳細審閱。該現金流量預測覆蓋直至二零二五年三月三十一日之期間。編製該現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團之過往現金需求以及其他主要因素，包括未來十二個月可能影響本集團營運之貸款融資是否可得。彼等認為，經計及上述措施，本集團應有充足營運資金，於批准綜合財務報表日期起計未來十二個月期間為其營運融資及應付到期繳付之財務責任。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團未能繼續持續經營，或須對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產價值調整自其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無在綜合財務報表內反映。

2. 應用香港財務報告準則修訂本

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

於本年度，本集團就編製綜合財務報表已首次應用香港會計師公會所頒佈以下新訂香港財務報告準則及修訂本，於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

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之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

此外，本集團應用了國際會計準則理事會屬下委員會的議程決定。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本及委員會議程決定對本集團於本年度及先前年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無產生重大影響。

香港會計師公會就取消強積金對沖長期服務金機制的會計影響作出的新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府刊憲公布《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)，並將於二零二五年五月一日(「**轉制日**」)起生效。一旦修訂條例予以生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「**強積金**」)計劃作出的強制性供款所產生的累算權益，以抵銷僱員自轉制日起提供的服務產生的長期服務金(「**長期服務金**」)(取消「對沖機制」)。此外，轉制日前提供的服務所產生的長期服務金將根據轉制日前僱員的月薪及截至該日的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會公布「香港取消強積金對沖長期服務金機制的會計影響」，就對沖機制及取消對沖機制提供會計指引。該指引尤其指出，實體可以將其強積金供款的累算權益(預期用於抵銷應付僱員的長期服務金)視為僱員對長期服務金的供款。

本集團已評估本新指引的影響，認為其對綜合財務報表不會構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用上述香港財務報告準則修訂本將不會於可見未來對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 經營分部

本集團之經營分部已根據向董事會主席(即主要經營決策人)報告之資料釐定，有關資料可用作評估表現及作出策略性決定。本集團之經營業務乃根據其業務性質及所提供之產品及服務構建及獨立管理。本集團各經營分部指提供產品及服務之策略性業務單位，其風險及回報有別於其他經營分部。本集團現時有五個經營分部：

(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
(e) 營運高爾夫球會所	營運高爾夫球會所

於年內，本集團開展高爾夫球會營運業務，主要經營決策人視其為新營運及可呈報分部。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團按經營分部劃分之可呈報分部收益、業績、資產、負債及其他選定財務資料之分析如下：

分部收益及業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>48,206</u>	<u>4,165</u>	<u>31,474</u>	<u>83,421</u>	<u>29,428</u>	<u>196,694</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(52,446)</u>	<u>(6,508)</u>	<u>(124,120)</u>	<u>2,730</u>	<u>(7,235)</u>	<u>(187,579)</u>
銀行存款之利息收入						304
未分配企業收入						33,854
未分配企業開支						(4,098)
融資費用						(66,603)
應佔聯營公司業績						<u>(31,914)</u>
除稅前虧損						(256,036)
所得稅開支						<u>(19,116)</u>
本年度虧損						<u>(275,152)</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元 (經重列)	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元 (經重列)
分部收益	<u>51,511</u>	<u>(9,850)</u>	<u>45,868</u>	<u>82,397</u>	<u>–</u>	<u>169,926</u>
分部溢利／(虧損)	<u>13,316</u>	<u>(82,154)</u>	<u>(148,853)</u>	<u>1,588</u>	<u>–</u>	<u>(216,103)</u>
銀行存款之利息收入						50
未分配企業收入						122
未分配企業開支						(6,914)
融資費用						(61,072)
應佔聯營公司業績						<u>(17,698)</u>
除稅前虧損						(301,615)
所得稅抵免						<u>28,839</u>
本年度虧損						<u>(272,776)</u>

上文呈報之分部收益指來自對外客戶產生之收益。兩個年度並無分部間銷售。

分部業績指各分部(產生之虧損)／賺取之溢利，惟並無分配中央行政開支，包括董事酬金、應佔聯營公司業績、若干投資及其他收入、若干其他收益及虧損、融資費用及所得稅(開支)／抵免。此乃就分配資源及評估分部表現而向董事會主席呈報之衡量基準。

分部資產及負債

於二零二三年十二月三十一日

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
分部資產						
— 香港	370,232	105,993	300,334	71,645	—	848,204
— 中國	1,835,368	—	—	—	366,702	2,202,070
	<u>2,205,600</u>	<u>105,993</u>	<u>300,334</u>	<u>71,645</u>	<u>366,702</u>	<u>3,050,274</u>
未分配企業資產						<u>24,299</u>
綜合資產總值						<u>3,074,573</u>
分部負債						
— 香港	(98,210)	(103,707)	(8,552)	(20,153)	—	(230,622)
— 中國	(556,328)	—	—	—	(310,279)	(866,607)
	<u>(654,538)</u>	<u>(103,707)</u>	<u>(8,552)</u>	<u>(20,153)</u>	<u>(310,279)</u>	<u>(1,097,229)</u>
未分配企業負債						<u>(475,773)</u>
綜合負債總額						<u>(1,573,002)</u>

於二零二二年十二月三十一日

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
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
	<u>2,660,188</u>	<u>138,833</u>	<u>491,482</u>	<u>67,024</u>	<u>—</u>	<u>3,357,527</u>
未分配企業資產						<u>99,943</u>
綜合資產總值						<u>3,457,470</u>
分部負債						
— 香港	(103,238)	(117,827)	(1,884)	(52,855)	—	(275,804)
— 中國	(954,720)	—	—	—	—	(954,720)
	<u>(1,057,958)</u>	<u>(117,827)</u>	<u>(1,884)</u>	<u>(52,855)</u>	<u>—</u>	<u>(1,230,524)</u>
未分配企業負債						<u>(433,530)</u>
綜合負債總額						<u>(1,664,054)</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、應付一間聯營公司款項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。分部共同產生之負債按分部資產比例分配。

其他分部資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
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	65,517	-	-	23	3,383	68,923
應收貸款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	-	-	(132,972)	-	-	(132,972)
貿易應收款項之預期信貸 虧損撥備	-	-	-	(120)	-	(120)
無形資產攤銷	(16,975)	-	-	-	(360)	(17,335)
物業、廠房及設備之折舊	(22,509)	-	-	(13)	(3,310)	(25,832)
使用權資產之折舊	(4,371)	-	-	(280)	(1,457)	(6,108)
出售龕位之收益	74	-	-	-	-	74
出售住宅服務式公寓之 收益	18,411	-	-	-	-	18,411
應收融資租賃之估算利息 收入	20,329	-	-	-	-	20,329
其他應收款項之利息收入	410	-	-	-	-	410
按公平值計入損益表之金 融資產公平值變動產生 之虧損	-	(11,036)	-	-	-	(11,036)
投資物業公平值變動產生 之虧損	(2,026)	-	-	-	-	(2,026)
其他應收款項之預期信貸 虧損撥備撥回	363	-	-	-	-	363
物業、廠房及設備之減值 虧損撥回	1,600	-	-	-	-	1,600
撇銷物業、廠房及設備	-	-	-	-	(259)	(259)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元 (經重列)	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元 (經重列)
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	285,936	—	—	16	—	285,952
應收貸款之預期信貸虧損 撥備	—	—	(167,254)	—	—	(167,254)
貿易應收款項之預期信貸 虧損撥備	—	—	—	(592)	—	(592)
無形資產攤銷	(19,805)	—	—	—	—	(19,805)
物業、廠房及設備之折舊	(22,917)	—	—	(11)	—	(22,928)
使用權資產之折舊	(6,087)	—	—	(309)	—	(6,396)
出售住宅服務式公寓之 收益	77,551	—	—	—	—	77,551
應收融資租賃之估算利息 收入	4,531	—	—	—	—	4,531
其他應收款項之利息收入	1,101	—	—	—	—	1,101
衍生金融工具公平值變動 產生之虧損	—	(1,895)	—	—	—	(1,895)
按公平值計入損益表之金 融資產公平值變動產生 之虧損	—	(69,898)	—	—	—	(69,898)
投資物業公平值變動產生 之虧損	(700)	—	—	—	—	(700)
其他應收款項之預期信貸 虧損撥備撥回	143	—	—	—	—	143
物業、廠房及設備之減值 虧損撥回	1,400	—	—	—	—	1,400
撇銷物業、廠房及設備	(11)	—	—	—	—	(11)

地區資料

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

	來自對外客戶之收益		非流動資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
澳洲	1,142	1,437	—	—
歐洲	8,505	11,466	—	—
香港	113,735	110,109	369,566	378,478
北美	40	104	—	—
中國	73,272	46,810	1,862,063	1,943,560
	<u>196,694</u>	<u>169,926</u>	<u>2,231,629</u>	<u>2,322,038</u>

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、應收融資租賃及其他應收款項。

有關主要客戶之資料

來自客戶之收益於相關年度向本集團總收益貢獻10%以上如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶 ¹	33,205	41,398
客戶 ²	27,526	32,641
客戶 ³	不適用*	20,210
客戶 ⁴	20,934	不適用*

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。

* 相關收益並無向本集團總收益貢獻10%以上。

4. 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(經重列)	
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	83,421	82,397
營運高爾夫球會所		
— 會所活動	10,871	—
— 餐飲	4,314	—
— 會籍費用	9,976	—
物業投資		
— 會籍費用	14,742	13,823
— 物業管理	1,576	345
	<u>124,900</u>	<u>96,565</u>
來自其他來源之收益		
銷售金融資產		
— 銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	4,165	(9,850)
營運高爾夫球會所		
— 租金收入	4,267	—
借貸		
— 貸款利息收入	31,474	45,868
物業投資		
— 租金收入	31,888	37,343
	<u>196,694</u>	<u>169,926</u>
總收益	<u>196,694</u>	<u>169,926</u>
收益確認之時間		
— 按單一時間點	98,606	82,397
— 於一段時間內	26,294	14,168
	<u>124,900</u>	<u>96,565</u>
來自客戶合約之收益	<u>124,900</u>	<u>96,565</u>

來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	29,786	70,340
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	(25,621)	(80,190)
	<u>4,165</u>	<u>(9,850)</u>

5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
股息收入	1,142	132
政府資助	–	606
銀行存款之利息收入	304	50
其他應收款項之利息收入	410	1,101
應收融資租賃之估算利息收入	20,329	4,531
雜項收入	424	276
	<u>22,609</u>	<u>6,696</u>

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補貼之政府資助606,000港元，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。

6. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售龕位之收益	74	–
出售住宅服務式公寓之收益	18,411	77,551
修改保證擔保票據條款之收益	33,445	–
商譽減值虧損	(51,779)	(28,802)
衍生金融工具公平值變動產生之虧損	–	(1,895)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	(11,036)	(69,898)
投資物業公平值變動產生的虧損	(2,026)	(700)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	1,600	1,400
撤銷物業、廠房及設備	(259)	(11)
	<u>(11,570)</u>	<u>(22,355)</u>

出售住宅服務式公寓之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售住宅服務式公寓貼現所得款項(扣除增值稅)	48,585	259,662
已出售相關住宅服務式公寓之相關資產，記入物業、 廠房及設備、無形資產及使用權資產	(30,174)	(182,111)
	<u>18,411</u>	<u>77,551</u>

7. 金融資產之預期信貸虧損撥備

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款之預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)：		
– 12個月預期信貸虧損	3,802	(4,811)
– 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	–	13,135
– 信貸減值之全期預期信貸虧損	129,170	158,930
	<u>132,972</u>	<u>167,254</u>
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	(363)	(143)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	120	592
	<u>132,729</u>	<u>167,703</u>

8. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付董事款項之利息	1,047	–
銀行借款之利息	8,045	4,566
租賃負債之利息	14,035	14,782
其他借款之利息	21,734	21,223
其他之利息	11	–
保證擔保票據之估算利息	30,362	29,460
	<u>75,234</u>	<u>70,031</u>
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(8,631)	(8,959)
	<u>66,603</u>	<u>61,072</u>

9. 所得稅(開支)／抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(1,817)	(2,764)
遞延稅項(開支)／抵免	<u>(17,299)</u>	<u>31,603</u>
	<u>(19,116)</u>	<u>28,839</u>

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

因此，於兩個年度，香港利得稅之首2,000,000港元之估計應課稅溢利以8.25%計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利以16.5%計算。

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

10. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
無形資產攤銷(計入行政開支)	17,335	19,805
核數師酬金：		
－核數服務	1,500	880
－非核數服務	100	100
	1,600	980
已售存貨之成本	69,709	71,182
物業、廠房及設備之折舊	25,832	22,928
使用權資產之折舊	6,108	6,396
存貨虧損(計入行政開支)	－	26
匯兌虧損淨額	18	47
短期租賃之租賃開支	－	18
員工成本(包括董事酬金)：		
－薪金及津貼	67,747	54,294
－酌情花紅	123	525
－退休福利計劃供款	5,588	3,021
	73,458	57,840
來自投資物業及經營權之租金總收入	(31,888)	(37,343)
減：年內產生租金收入之投資物業及經營權產生之 直接經營開支	12,961	18,028
	(18,927)	(19,315)

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
<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年度虧損	<u>(275,152)</u>	<u>(272,772)</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千股	千股
<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		
減就股份獎勵計劃持有之股份加權平均數	<u>3,695,296</u>	<u>3,716,361</u>
計算截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度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。		

12. 應收貸款

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
向客戶提供之貸款	948,192	974,891
應收應計利息	<u>55,328</u>	<u>59,112</u>
	1,003,520	1,034,003
減：累計預期信貸虧損撥備	<u>(754,906)</u>	<u>(621,934)</u>
	<u>248,614</u>	<u>412,069</u>

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至20%（二零二二年：年利率8%至20%）。貸款含有按要求償還條款，並分類為流動資產。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，已確認應收貸款之預期信貸虧損撥備為132,972,000港元(二零二二年：167,254,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，七筆(二零二二年：七筆)未償還本金總額為553,619,000港元(二零二二年：570,000,000港元)之貸款以公司擔保作抵押，一筆未償還本金為165,000,000港元(二零二二年：165,000,000港元)之貸款以公司擔保、一間私人公司之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，及一筆未償還本金為15,132,000港元(二零二二年：18,000,000港元)之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二三年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備754,906,000港元(二零二二年：621,934,000港元)。

年內之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	並無信貸 減值之 全期預期 信貸虧損 千港元	信貸減值之 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
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	–	–
	<u>(4,811)</u>	<u>13,135</u>	<u>158,930</u>	<u>167,254</u>
於二零二二年十二月三十一日及 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 已確認預期信貸虧損撥備	–	(14,712)	14,712	–
	<u>3,802</u>	<u>–</u>	<u>129,170</u>	<u>132,972</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>5,652</u>	<u>–</u>	<u>749,254</u>	<u>754,906</u>

13. 貿易應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	38,890	33,709
減：累計預期信貸虧損撥備	(988)	(868)
	<u>37,902</u>	<u>32,841</u>

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	6,616	6,928
31至60日	6,558	7,707
61至90日	4,957	5,453
91至120日	3,544	3,469
121至180日	11,514	2,286
180日以上	4,713	6,998
	<u>37,902</u>	<u>32,841</u>

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，已確認貿易應收款項之預期信貸虧損撥備120,000港元(二零二二年：592,000港元)。

貿易應收款項於二零二三年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備988,000港元(二零二二年：868,000港元)。

14. 貿易應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	<u>55,253</u>	<u>32,948</u>

按發票日期呈列於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	2,367	10,506
31至60日	369	4,358
61至90日	38	2,196
91至120日	397	179
超過120日	<u>52,082</u>	<u>15,709</u>
	<u>55,253</u>	<u>32,948</u>

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

15. 比較數字

於本年度，本集團於中國開展高爾夫球會營運業務。為符合本年度的呈列，本集團已決定會籍費用13,823,000港元(先前呈列及分類為「投資及其他收入」)現應呈列及分類為「收益」(「重新分類」)。重新分類對於綜合損益及其他全面收益表呈列的本年度虧損並無影響。

獨立核數師報告摘要

本節下文載列有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

與持續經營有關之重大不確定性

吾等注意到綜合財務報表附註3，當中表明貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損淨額275,152,000港元，且於該日，貴集團之流動負債比其流動資產多305,985,000港元。誠如綜合財務報表附註3所述，該等事件或狀況加上綜合財務報表附註3所載之其他事項，顯示出現重大不確定性，或會對貴集團繼續持續經營之能力帶來重大疑問。吾等之意見並無就此事項作出修改。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益196,694,000港元，較去年之169,926,000港元增加16%。收益增加乃主要由於(i)確認出售金融資產的買賣收益4,165,000港元，相比截至二零二二年十二月三十一日止年度的買賣虧損為9,850,000港元；及(ii)新擴展的高爾夫球會所營運產生的29,428,000港元。該增加部分被貸款利息收入減少14,394,000港元所抵銷，原因是未確認第3階段(信貸減值)貸款的利息收入所致。總收益當中，31,474,000港元來自借貸、83,421,000港元來自銷售珠寶產品、48,206,000港元來自物業投資、29,428,000港元來自高爾夫球會所營運，以及買賣收益4,165,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度虧損為275,152,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之272,772,000港元增加1%。該增加乃主要由於(i)根據被視為融資租賃的長期租賃協議出售住宅服務式公寓收益減少59,140,000港元、(ii)商譽之減值虧損增加22,977,000港元、(iii)分佔聯營公司虧損增加14,216,000港元及(iv)確認所得稅開支19,116,000港元，而於去年則錄得所得稅抵免28,839,000港元，惟部分被(i)按公平值計入損益表(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動產生之虧損減少58,862,000港元；(ii)應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備減少34,282,000港元；(iii)確認出售金融資產之買賣收益為4,165,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度之買賣虧損則為9,850,000港元；及(iv)就二零二五年到期保證擔保票據(定義見下文)條款修改確認一次性收益33,445,000港元所抵銷。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度之11,215,000港元增加22%至截至二零二三年十二月三十一日止年度之13,712,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率則由截至二零二二年十二月三十一日止年度之14%增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度之16%。毛利及毛利率增加之詳情於下文「業務回顧」中「銷售珠寶產品業務」一節討論。

物業投資業務之毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度之33,482,000港元增加5%至截至二零二三年十二月三十一日止年度之35,246,000港元。物業投資業務之毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度之65%增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度之73%。毛利及毛利率上升之詳情於下文「業務回顧」中「物業投資業務」一節討論。

新擴展的高爾夫球會所營運業務產生毛利13,306,000港元，並錄得毛利率45%。新擴展的高爾夫球場業務的毛利及毛利率之詳情於下文「業務回顧」中「高爾夫球會所營運業務」一節討論。

本集團錄得其他收益及虧損之重大項目如下：

- (a) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，三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18,411,000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。
- (b) 在與二零二三年到期之保證擔保票據之持有人磋商延期事宜時，持有人已同意延長兩年到期，並將年利率由17%降至10%。於報告期末，本集團參考獨立專業估值師所編制之估值，計量二零二五年到期之保證擔保票據(定義見下文)之公平值，並確認保證擔保票據之收益修改33,445,000港元。
- (c) 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，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11,036,000港元。
- (d) 於報告期末，董事參考獨立專業估值師所編製之估值，就收購Smart Title Limited全部已發行股份及Smart Title Limited所欠股東貸款所產生之商譽進行減值測試，並確認商譽減值虧損51,779,000港元。有關確認商譽減值虧損之資料，請參閱下文「業務回顧」內「物業投資業務」及「高爾夫會所業務」一節。

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十二月三十一日止年度之3,817,000港元增加20%至截至二零二三年十二月三十一日止年度之4,578,000港元。該增幅乃主要由於業務發展導致海外差旅費用及展覽開支增加所致。

金融資產之預期信貸虧損撥備由截至二零二二年十二月三十一日止年度之167,703,000港元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度之132,729,000港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度的金融資產之預期信貸虧損撥備總額中，132,972,000港元已確認為應收貸款(於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論)，120,000港元已確認為貿易應收款項，惟部分被其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回額363,000港元所抵銷。

行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度之116,382,000港元增加11%至截至二零二三年十二月三十一日止年度之129,153,000港元。該增幅主要由於(i)薪金及津貼增加6,600,000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，以及本集團於二零二三年第四季度開始高爾夫球會所營運業務)及(ii)於二零二三年第四季度開展高爾夫球會所營運業務，導致一般行政開支增加13,075,000港元，惟部分被法律及專業費用減少7,397,000港元所抵銷。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司虧損為31,914,000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2,805,000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21.94%權益之聯營公司)之虧損29,382,000港元；及(iii)本集團於年內進一步收購中國智能健康3,380,000股股份而產生議價購買一間聯營公司之收益273,000港元。

融資費用由截至二零二二年十二月三十一日止年度之61,072,000港元增加9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度之66,603,000港元。該增幅主要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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支19,116,000港元。所得稅支出主要來自(i)就本集團的借貸業務確認遞延稅項開支24,426,000港元、(ii)確認與撥回先前就本集團其他應收款項作出之預期信貸虧損撥備有關之遞延稅項抵免91,000港元、及(iii)本年度稅項開支1,817,000港元，惟部分被確認(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6,672,000港元及(ii)租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之遞延稅項抵免546,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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十二月三十一日之1,507,246,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為18,359,000港元(二零二二年：34,765,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之未償還借款為653,904,000港元(二零二二年：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賬面本金額為165,245,000港元之二零二五年到期保證擔保票據(「**二零二五年到期保證擔保票據**」)，於二零二二年九月二十四日至二零二四年一月二十二日期間以年利率17%計息而自二零二四年一月二十三日起以年利率10%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球會所及酒店(「**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，及於二零二五年九月二十三日到期；
- (b) 由一間銀行授出本金總額為144,196,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款96,841,000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2.25%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171期每月等額分期償還；(ii)本金為37,580,000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219期每月等額分期償還；及(iii)本金為1,248,000美元(相等於9,775,000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224期每月等額分期償還；

- (c) 由一間財務公司授出一筆200,000,000港元之貸款，由首次提款日期起至二零二四年三月三十一日期間按年利率8%計息，由二零二四年四月一日起則按年利率10%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，及於二零二五年四月一日到期；
- (d) 由一間財務公司授出一筆874,000港元之貸款，為無抵押，按最優惠利率加年利率3%計息，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一筆證券保證金財務融資38,550,000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證券及李雄偉先生之個人擔保作抵押；
- (f) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資15,324,000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證券及李雄偉先生之個人擔保作抵押；
- (g) 由李雄偉先生作出的現金墊款121,000港元，為免息、無抵押及須按要求償還；
- (h) 由執行董事張國勳先生作出的現金墊款3,400,000港元，為免息、無抵押及須按要求償還；
- (i) 由張國偉先生作出的現金墊款32,335,000港元，按中國銀行(香港)有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.3%或中國銀行(香港)有限公司所報最優惠利率減年利率2.25%計息(以較低者為準)、無抵押及須按要求償還；及
- (j) 由陳微修女士(張國偉先生之配偶)作出的現金墊款53,859,000港元，按東亞銀行有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.3%或東亞銀行有限公司所報最優惠利率減年利率2.50%計息(以較低者為準)、無抵押及須按要求償還。

資本負債比率

於二零二三年十二月三十一日，按借款總額除以本公司擁有人應佔權益所得百分比計算之資本負債比率為43%(二零二二年：37%)。

流動負債淨值及流動比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值及流動比率分別為305,985,000港元(二零二二年：241,897,000港元)及0.66(二零二二年：0.78)。

資本結構

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為328,455,000港元(二零二二年：333,951,000港元)，當中164,755,000港元(二零二二年：170,151,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及163,700,000港元(二零二二年：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1,335,463,000港元(二零二二年：1,361,847,000港元)，以作為二零二五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104,012,000港元(二零二二年：132,920,000港元)，其中97,315,000港元(二零二二年：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6,697,000港元(二零二二年：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) 23,000港元(二零二二年：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) 9,846,000港元(二零二二年：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。

重大承擔

於二零二三年十二月三十一日，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255,967,000港元(二零二二年：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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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34,209,000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。

本集團之中國內地法律顧問表示，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負債撥備。

- (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48,554,000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)彼等未曾償還與和解協議有關之指稱債務。

概無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，並在其他被告因索償而遭受損失時向彼等全數彌償。

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。根據本集團之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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之僱員人數為393人(二零二二年：102人)。截至二零二三年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為73,458,000港元(二零二二年：57,840,000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及本集團於二零二三年第四季度開展高爾夫球會所營運業務。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。

主要表現指標

本公司已識別以下與本集團表現緊密一致之主要表現指標(「主要表現指標」)。

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
收益		196,694,000港元	169,926,000港元
本公司擁有人應佔本年度虧損		275,152,000港元	272,772,000港元
本公司擁有人應佔權益		1,507,246,000港元	1,799,173,000港元
按公平值計入損益表之金融資產之回報	1	-5%	-29%
應收貸款之回報	2	3%	5%
銷售珠寶產品所用資本之回報	3	11%	11%
物業投資之回報－經營租賃	4	3%	2%
物業投資之回報－融資租賃	5	28%	26%
高爾夫球會所營運之回報	6	-4%	不適用

附註：

1. 按公平值計入損益表之金融資產之回報包括買賣收益及虧損、香港上市股本證券公平值變動產生之收益及虧損，以及股息收入。除以香港上市股本證券之期初公平值以及年內添置香港上市股本證券計算為百分比。
2. 應收貸款之回報包括貸款利息收入及撇銷。除以平均應收貸款(累計預期信貸虧損撥備及應收應計利息前)計算為百分比。
3. 銷售珠寶產品所用資本之回報指銷售珠寶產品業務之分部溢利或虧損除以平均所用資本，並計算為百分比。
4. 物業投資之回報－經營租賃包括公平值變動產生之收益及虧損、租金收入、出售事項之收益及虧損減以有關會所之無形資產之攤銷、會所之物業、廠房及設備之折舊開支、有關會所之使用權資產之折舊以及有關會所之租賃負債利息。除以投資物業之期初公平值、有關會所之無形資產之期初賬面值、會所之物業、廠房及設備之期初賬面值，以及年內添置投資物業，計算為百分比。
5. 物業投資之回報－融資租賃指出售建於主體地塊上之住宅服務式公寓之收益除以長期租賃協議項下經貼現總租金收入(定義見下文)，並計算為百分比。

6. 高爾夫球會所營運之回報指高爾夫球會所營運業務之分部溢利或虧損除以會所之無形資產及物業、廠房及設備之期初帳面值，以及年內添置有關會所之物業、廠房及設備。

就本集團表現之各主要表現指標之評論載於上文「經營業務之業績」及「流動資金及財務資源」各節及下文「業務回顧」下有關經營分部之相關章節。

該等主要表現指標獲定期檢討並不時修訂，配合本集團不斷變動之主要業務組合。

業務回顧

銷售金融資產業務

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)為6,508,000港元，較上一年度錄得之82,154,000港元減少92%。分部虧損(除稅前)減少乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認買賣收益4,165,000港元，對比截至二零二二年十二月三十一日止年度則為買賣虧損9,850,000港元，以及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58,862,000港元所致。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團購入兩隻香港上市股本證券，總收購成本為7,957,000港元，及由於出售五隻香港上市股本證券賬面值總額為25,515,000港元，而總出售所得款項淨額為29,680,000港元，故產生買賣收益4,165,000港元。本集團持有之香港上市股本證券產生股息收入734,000港元。於報告期末，本集團根據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11,036,000港元。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，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	7,957	19,802
減：出售	(25,515)	(79,948)
確認公平值變動產生之虧損	<u>(11,036)</u>	<u>(69,898)</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>97,316</u>	<u>125,910</u>

於二零二三年十二月三十一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 十二月 三十一日 持有之股份 數目	於 二零二三年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二三年 十二月 三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二三年 十二月 三十一日止 年度已收/ 應收之股息 千港元	截至 二零二三年 十二月 三十一日止 年度已確認 公平值變動 所產生之 收益/(虧損) 千港元
布萊克萬礦業有限公司(股份代號：159)	78,223,000	10,951	0.36%	-	(1,408)
中寶新材集團有限公司(股份代號：2439)	6,370,000	13,186	0.43%	-	8,686
先豐服務集團有限公司(股份代號：500)	47,807,000	10,757	0.35%	-	(5,020)
環球大通集團有限公司(股份代號：8063)	94,497,000	5,009	0.16%	-	(1,605)
歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)	27,100,000	18,157	0.59%	-	(11,653)
華誼騰訊娛樂有限公司(股份代號：419)	10,580,000	1,238	0.04%	-	(296)
光啟科學有限公司(股份代號：439)	1,100,000	112	0.00%	-	(75)
拉近網娛集團有限公司(股份代號：8172)	32,640,000	1,893	0.06%	-	(2,448)
敏捷控股有限公司(股份代號：186)	83,673,268	24,265	0.79%	-	1,673
遠航港口發展有限公司(股份代號：8502)	12,096,000	4,173	0.14%	726	1,270
超人智能控股有限公司(股份代號：8176)	8,925,000	2,231	0.07%	-	268
雲鋒金融集團有限公司(股份代號：376)	5,344,000	5,344	0.17%	-	(428)
		<u>97,316</u>		<u>726</u>	<u>(11,036)</u>

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，尤其本集團股本證券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股本證券投資組合，並於適當時將香港上市股本證券變現。

按公平值計入損益表之金融資產之回報由截至二零二二年十二月三十一日止年度之-29%改善至截至二零二三年十二月三十一日止年度之-5%，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所致。

借貸業務

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為31,474,000港元，較去年的45,868,000港元減少31%。分部虧損(除稅前)為124,120,000港元，較去年的148,853,000港元減少17%。

貸款利息收入減少31%主要是由於不再就分類至第3階段(信貸減值)之貸款確認其利息收入並將之全數撇銷。

分部虧損(除稅前)錄得17%減幅主要由於應收貸款預期信貸虧損撥備減少34,282,000港元所致，惟部分被貸款利息收入減少14,394,000港元所抵銷。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團並無授出新貸款，並延長兩筆本金總額為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，而六名客戶向本集團償還26,698,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，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254,267,000港元之六筆應收貸款分類為第1階段(初始確認)，及未償還本金額合共749,253,000港元之八筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，由於兩名客戶未能於最後還款日償還貸款本金及其應計及未付利息，因此兩筆應收貸款總額59,506,000港元由第1階段(初始確認)重新分類至第3階段(信貸減值)。本集團目前正與該等客戶磋商，以期達成具有約束力的和解協議。截至本業績公佈日期，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減值評估。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」)計量應收貸款之減值。根據該估值，已作出應收貸款之預期信貸虧損撥備132,972,000港元，相比截至二零二二年十二月三十一日止年度減少34,282,000港元。於預期信貸虧損撥備總額中，已就分類為第1階段(初始確認)之應收貸款確認撥備3,802,000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129,170,000港元。

第3階段(信貸減值)應收貸款確認之預期信貸虧損撥備為129,170,000港元，包括(i)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)之兩筆未償還本金額合共59,506,000港元之應收貸款所確認之44,795,000港元，及(ii)已予進一步確認的93,900,000港元撥備，以將已經分類為第3階段(信貸減值)之兩筆未償還本金額合共243,342,000港元之應收貸款的餘下結餘全數撇銷，惟部分被因收回分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款之未付利息而導致預期信貸虧損撥備撥回9,525,000港元所抵銷。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之應收貸款及利息(除累計預期信貸虧損撥備後)為248,614,000港元(二零二二年：412,069,000港元)。

應收貸款之回報由截至二零二二年十二月三十一日止年度之5%下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度之3%，乃主要由於並就無分類為第3階段(信貸減值)及全數減值的應收貸款進一步確認利息收入所致。

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、(iii)應收貸款預期信貸虧損撥備之釐定基準、(iv)各筆未償還應收貸款之主要條款，及(v)為追討分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款而採取的行動已於本公司截至二零二三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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益為83,421,000港元，較上一年度之82,397,000港元增加1%，及呈報分部溢利(除稅前)為2,730,000港元，較上一年度1,588,000港元增加72%。

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利率加劇，購買珠寶產品之意欲低迷，其珠寶產品銷售訂單出現放緩。金價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，該等訂單通常量大利薄。由於金價大幅上漲，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。該鑽石產品售價之漲價導致截至二零二三年十二月三十一日止年度毛利、毛利率及分部溢利(除稅前)有所改善。

為應對市況低迷及金價飆升，本集團正開發廉價珠寶產品擴展其產品種類，以迎合消費者持續縮減的預算。於二零二三年第四季度，本集團推出其他寶石類珠寶產品，並收到多個客戶要求提供產品樣本以作評估的銷售查詢。預計客戶於二零二四年第一季度之前不會大量訂購其他寶石類珠寶產品。此外，本集團將於二零二四年為其珠寶產品開拓新市場，如日本及其他東南亞國家。

於報告期末，董事已按一名獨立專業估值師編製之估值就本集團之貿易應收款項進行減值評估。根據該估值，已作出貿易應收款項之預期信貸虧損撥備120,000港元，較去年減少472,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為31,235,000港元(二零二二年:32,153,000港元)。本集團之銷售珠寶產品業務有1,200,000港元(二零二二年:587,000港元)之未交貨銷售訂單。

出售珠寶產品所投入資本於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之回報為11%。

物業投資業務

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團之物業投資業務產生之收益為48,206,000港元，較去年之51,511,000港元減少6%，並錄得分部虧損(除稅前)52,446,000港元，而去年則錄得分部溢利(除稅前)13,316,000港元。

總收益當中，有22,585,000港元來自會所資產的租金收入，4,363,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，4,940,000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，14,742,000港元來自確認出售予住宅服務式公寓承租人之會所會員之會籍費用，及1,576,000港元來自物業及停車場管理費。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主體地塊上的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。收益減少主要由於承租人於二零二三年十月五日終止有關會所資產之會所租賃協議，導致會所資產產生之租金收入減少8,865,000港元，惟部分因(i)短期租賃協議項下之住宅服務式公寓所產生之租金收入增加3,749,000港元，及(ii)物業及停車場之管理費增加1,231,000港元而被抵銷。毛利及毛利率改善，主要因為在終止會所租賃協議後將會所的租賃付款分配至高爾夫球會所營運業務所致。

分部業績惡化，主要由於(i)在根據長期租賃協議交付空置管有權之住宅服務式公寓數目減少，導致出售住宅服務式公寓之收益減少59,140,000港元，及(ii)商譽之減值虧損增加22,977,000港元，惟部分被確認利息收入的全年影響，導致根據長期租賃協議出租住宅服務式公寓的其他應收款項之估算利息收入增加15,798,000港元所抵銷。

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727,000,000元(相等於802,245,000港元)。住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號公司提供租賃。

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)主體地塊上的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綜合損益及其他全面收益表中「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綜合財務狀況表中流動資產項下之「分類為持作出售之資產」。

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，於短期租賃協議年期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，物業相關資產原已計入「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」。於報告期末，按獨立專業估值師所編製之估值，該等投資物業以公平值計量。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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，而三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十二月三十一日止年度內確認出售住宅服務式公寓之收益為18,411,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，仍有就住宅服務式公寓已簽署之三份長期租賃協議尚未交付。

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。

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，本集團擬在管理權的剩餘期限內從物業的年度租金收入中創造持續受益來源。

於報告期末，董事已參考貼現現金流量預測，就收購Smart Title Limited產生之商譽、無形資產以及有關(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主體地塊主體地塊上已建物業之權利進行減值測試，以評估位於中國大陸北京之物業投資業務及高爾夫球會所營運業務之使用價值。由於本集團物業投資業務及高爾夫球會所營運業務之現金產生單位賬面價值超過其可收回金額，故於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認商譽減值虧損51,779,000港元。減值虧損乃由於(i)自物業投資業務之貼現現金流量中剔除三項根據長期租賃協議交付之住宅服務式公寓(就會計目的而言作為出售處理)，而出售之相應收益乃在綜合損益及其他全面收益表中「其他損益」項目中確認及(ii)為反映當時市況及管理層的最新估計，就住宅服務式公寓及寫字樓較長之交付日期，更改物業投資業務的貼現現金流量預測所使用的關鍵假設及輸入數據。

於報告期末，董事計量短期租賃協議項下住宅服務式公寓之投資物業。基於獨立合資格估值師所編製之估值，本集團確認投資物業公平值變動所產生之虧損1,776,000港元。

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，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十二月三十一日之163,700,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損100,000港元。

物業投資之回報－經營租賃由截至二零二二年十二月三十一日止年度之2%增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度之3%。增加乃主要因為受短期租賃協議所規限之住宅服務式公寓產生之租金收入的全年影響所致。

物業投資之回報－融資租賃由截至二零二二年十二月三十一日止年度之26%增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度之28%。增加主要因為年內有三項長期租賃協議下之住宅服務式公寓的空置管有權交付所致。

高爾夫球會所營運業務

於二零二三年四月三日，本集團收到會所承租人關於於二零二三年十月五日前終止會所資產租賃協議的提前通知。於二零二三年十月五日有關終止後，本集團透過自行經營及管理會所，擴展至高爾夫球會所營運業務。

會所地理位置優越，距離北京首都國際機場僅10分鐘車程，距離北京市中心僅25分鐘車程。會所為北京最大型的高端休閒綜合體之一，為企業及個人提供會員制計劃。會所佔地面積約1,150畝，由多間國際知名的設計公司主理，其配套設施完備，包括一個18洞標準高爾夫球場、高爾夫學院、餐廳、湖畔包院、會議設施及零售商店。本集團高爾夫球會所營運業務以會員、高爾夫球會所營運及餐飲營運為主要收入來源。

鑑於主體地塊位於會所旁邊，董事認為由本集團自行經營及管理會所，將為本集團就制訂租賃主體地塊上的住宅服務式公寓之市場推廣計劃提供極大靈活性，例如容許承租人入場使用會所之設施。

於二零二三年十月五日至二零二三年十二月三十一日期間，本集團新擴展的高爾夫球會所營運產生之收益為29,428,000港元，並錄得分部虧損(除稅前) 7,235,000港元。分部虧損主要由於高爾夫球會所之高爾夫球場自二零二三年十一月起冬季關閉所致。

高爾夫球會所營運之回報於截至二零二三年十二月三十一日止年度為-4%。

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，該投資之公平值由二零二二年十二月三十一日11,259,000港元減少至二零二三年十二月三十一日5,536,000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5,724,000港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，Elite Prosperous呈報虧損5,724,000港元，相應地本集團應佔Elite Prosperous虧損2,805,000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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團以代價197,000港元於公開市場收購中國智能健康之3,380,000股股份。因此，本集團於中國智能健康之股權由21.50%增加至21.94%。收購中國智能健康之3,380,000股股份導致議價購買一間聯營公司之收益273,000港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，中國智能健康呈報虧損134,558,000港元，較去年54,274,000港元增加80,284,000港元，而本集團應佔中國智能健康虧損29,382,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度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。

未來前景

於二零二三年，全球經濟表現勝於預期，並繼續表現強韌，通脹穩步下降，增長保持不變。然而，過去一年出現了新問題。俄烏衝突持續、中東出現新戰爭及危機、美國與中國內地之間的緊張局勢依然嚴峻，而貿易及跨境投資的模式亦正發生變化。在此背景下，董事預計全球宏觀經濟環境於二零二四年將出現不明朗情況。

董事預期二零二四年全球宏觀經濟環境將仍然不明朗。因此，董事將在二零二四年謹慎觀察股票市場，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的股本證券變現。

鑑於預期全球宏觀經濟環境不明朗，董事擬於二零二四年維持本集團貸款組合的規模。因此，本集團借貸業務於二零二四年產生的貸款利息收入預期將與二零二三年大致相同。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。

由於市況欠佳，本集團正已發展新產品系列一如其他寶石類及廉價珠寶產品，以迎合消費者持續縮減的預算。此外，本集團計劃通過開拓新海外市場，如日本及其他東南亞國家，以擴闊銷售區域。儘管本集團已採取措施改善銷售珠寶產品業務的表現，但董事預計，由於全球宏觀經濟環境不明朗，本集團銷售珠寶產品業務於二零二四年的表現將與二零二三年大致相同。

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會所租賃協議已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二零二四年之租賃收入將較二零二三年大幅減少。

於二零二三年十月，本集團於承租人終止與會所資產有關的會所租賃協議後擴展至高爾夫球會所營運業務。董事預期，由於會所的高爾夫球場自二零二三年十一月起冬季關閉，本集團高爾夫球會所營運業務於二零二四年的表現將較二零二三年有所改善。

考慮到全球宏觀經濟環境於二零二四年仍然不明朗，董事對二零二四年主要風險及其影響保持謹慎及警惕。董事致力於領導本集團應對挑戰，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。

主要風險及不明朗因素

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

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

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

主要風險	內容	舒緩措施
流動資金風險	流動資金風險為本集團未能履行其到期之財務責任之風險。	<ul style="list-style-type: none"> • 定期監察流動資金及財務狀況表。 • 保留適當流動資金兌現承諾。 • 透過僅投資於證券交易所上市證券限制流動資金風險。 • 承擔投資項目前確保已有或將有可接受及適當資金。
價格風險	價格風險為將影響本集團收入及其所持股票價值之股價變動之風險。	<ul style="list-style-type: none"> • 定期監察股票投資組合以即時處理任何投資組合問題。 • 投資多隻股票以分散價格風險。
匯兌風險	匯兌風險為將影響本集團收入及其所持資產價值之外匯匯率變動之風險。	<ul style="list-style-type: none"> • 密切監察財務狀況表及現金流匯兌風險，並在其認為適用的情況下使用金融工具(如遠期外匯合約、外匯期權及遠期利率協議)對沖該匯兌風險。

主要風險	內容	舒緩措施
人事風險	人事風險為任何董事、高級管理人員及其他主要人員終止服務可能對本集團業務造成重大不利影響之風險。	<ul style="list-style-type: none"> • 提供有競爭力之獎勵及福利待遇以確保本集團有能力吸引及挽留所需之人才。 • 確保本集團之員工有合適之工作環境以令員工盡最大可能做好工作及令工作滿意度最大化。
法律及監管風險	法律及監管風險為違反法律及法規可能引致訴訟、調查或糾紛、產生額外成本、民事及／或刑事程序及名聲損害之風險。	<ul style="list-style-type: none"> • 監察規管環境之變動及發展並確保可用之資源足以實施任何規定之變動。 • 適當時尋求法律或其他專業人士意見。

遵守企業管治守則

董事會認為，除守則條文第C.2.1條規定外，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄C1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。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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C3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十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

審閱財務資料

審核委員會已審閱本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之本全年業績公佈及年報並同意本公司採納之會計政策及實踐。

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，二零二四年三月二十八日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生；以及四名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生、黃德銓先生及梁曼儀女士。