

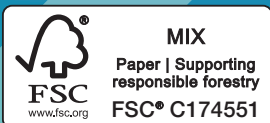


ETERNITY INVESTMENT LIMITED

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)



* 僅供識別

2024
中期報告

目錄

頁次

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	50
上市規則規定之附加資料	65

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
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
(於二零二四年七月一日辭任)
羅國豪先生
(於二零二四年七月一日獲委任)
梁曼儀女士

公司秘書

陳健華先生
(於二零二四年七月八日辭任)
勞明韻女士
(於二零二四年七月八日獲委任)

審核委員會成員

黃德銓先生(主席)
(於二零二四年七月一日辭任)
羅國豪先生(主席)
(於二零二四年七月一日獲委任)
尹成志先生
吳向仁先生
梁曼儀女士

薪酬委員會成員

吳向仁先生(主席)
李雄偉先生
尹成志先生
梁曼儀女士

提名委員會成員

李雄偉先生(主席)
尹成志先生
吳向仁先生
梁曼儀女士

財務委員會成員

張國偉先生(主席)
黃德銓先生
(於二零二四年七月一日辭任)
羅國豪先生
(於二零二四年七月一日獲委任)

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

wanda@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	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	108,156	90,278
銷售成本		(50,216)	(46,547)
毛利		57,940	43,731
投資及其他收入	5	9,090	11,217
其他收益及虧損	6	(87,599)	(3,971)
銷售及分銷開支		(2,448)	(2,182)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(1,127)	(1,662)
行政開支		(57,876)	(57,780)
應佔聯營公司業績		(842)	(7,342)
經營虧損		(82,862)	(17,989)
融資費用	8	(44,036)	(34,361)
除稅前虧損		(126,898)	(52,350)
所得稅(開支)/抵免	9	(1,085)	1,325
本期間虧損	10	(127,983)	(51,025)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(127,983)	(51,025)
非控股權益		-	-
		(127,983)	(51,025)
中期股息	11	-	-
每股虧損	12	(3.46)	(1.38)
基本(港仙)		(3.46)	(1.38)
攤薄(港仙)		(3.46)	(1.38)

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
本期間虧損	(127,983)	(51,025)
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	(1,720)	(2,880)
	(1,720)	(2,880)
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	(9,182)	(37,077)
應佔聯營公司之其他全面收益，扣除相關所得稅後	-	65
	(9,182)	(37,012)
本期間其他全面開支，扣除所得稅後	(10,902)	(39,892)
本期間全面總開支	(138,885)	(90,917)
以下人士應佔本期間全面總(開支)/收益：		
本公司擁有人	(138,925)	(91,096)
非控股權益	40	179
	(138,885)	(90,917)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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	930,284	928,529
使用權資產	14	201,373	207,324
投資物業	15	236,099	261,698
無形資產	16	626,189	639,189
商譽	17	143,533	190,277
於聯營公司之權益	18	3,426	4,268
遞延稅項資產		69,941	69,892
按公平值計入其他全面收益之權益工具		6,925	8,645
按公平值計入損益表之金融資產		10,018	9,846
應收融資租賃	19	147,345	159,224
預付款項		-	344
		2,375,133	2,479,236
流動資產			
存貨		33,264	34,484
應收貸款	20	229,316	248,614
貿易應收款項	21	35,007	37,902
按金、預付款項及其他應收款項		95,781	91,124
應收融資租賃	19	25,010	22,664
按公平值計入損益表之金融資產		66,264	97,316
已抵押銀行存款		427	23
受限制銀行存款		-	18,035
現金及現金等價物		54,052	18,359
		539,121	568,521
分類為持作出售之資產	22	26,626	26,816
		565,747	595,337
資產總值		2,940,880	3,074,573

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本	23	38,196	38,196
為股份獎勵計劃持有之股份 儲備		(24,455)	(24,455)
		1,354,580	1,493,505
本公司擁有人應佔權益		1,368,321	1,507,246
非控股權益		(5,635)	(5,675)
權益總額		1,362,686	1,501,571
負債			
流動負債			
貿易應付款項	24	58,061	55,253
已收按金、應計費用及其他應付款項		183,407	178,676
預收款項		66,045	56,611
應付稅項		83,074	80,723
銀行借款	25	140,939	144,196
其他借款	26	250,871	254,748
租賃負債		6,168	6,106
保證擔保票據	27	18,489	24,125
應付聯營公司款項	29	6,848	11,169
應付董事及關連人士款項	28	94,684	89,715
		908,586	901,322
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		70,005	68,525
租賃負債		268,903	275,008
遞延稅項負債		183,852	187,027
保證擔保票據		146,848	141,120
		669,608	671,680
負債總額		1,578,194	1,573,002
權益及負債總額		2,940,880	3,074,573
流動負債淨值		(342,839)	(305,985)
資產總值減流動負債		2,032,294	2,173,251

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元 (未經審核)	為股份獎勵 計劃持有 之股份 千港元 (未經審核)	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 重估儲備 千港元 (未經審核)	按公平值 計入其他全面 收益儲備 千港元 (未經審核)	以股權結算之 股份支款儲備 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)
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)	1,799,173	(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收益	-	-	-	-	-	-	-	-	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)/收益	-	-	-	-	-	-	(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
於二零二四年一月一日	38,196	(24,455)	1,807,051	17,761	404,663	25,801	(17,873)	16,377	(128,605)	(631,670)	1,507,246	(5,675)	1,501,571
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(127,983)	(127,983)	-	(127,983)
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	-	-	-	-	-	-	(1,720)	-	-	-	(1,720)	-	(1,720)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,222)	-	(9,222)	40	(9,182)
本期間全面總(開支)/收益	-	-	-	-	-	-	(1,720)	-	(9,222)	(127,983)	(138,925)	40	(138,885)
以股權結算之股份支款失效時撥回	-	-	-	-	-	-	-	(16,377)	-	16,377	-	-	-
於二零二四年六月三十日	38,196	(24,455)	1,807,051	17,761	404,663	25,801	(19,593)	-	(137,827)	(743,276)	1,368,321	(5,635)	1,362,686

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
營運所得現金	80,992	29,931
經營活動所得之現金淨額	80,992	29,931
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(28,672)	(23,071)
出售住宅服務式公寓所得款項	—	9,139
解除／(存置)受限制銀行存款	17,984	(18,312)
融資租賃項下之承租人償還款項	16,286	15,405
(存置)／提取已抵押銀行存款	(404)	630
其他投資活動產生之現金流入淨額	9,833	1,794
投資活動所得／(所用)之現金淨額	15,027	(14,415)
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	21,970	49,199
已付利息	(45,398)	(32,550)
銀行借款所得款項	—	48,753
其他借款所得款項	5,524	1,590
銀行借款還款	(3,257)	(52,454)
其他借款還款	(11,386)	(7,228)
租賃負債還款	(5,594)	(5,549)
還款予董事	(17,395)	(2,700)
還款予一間聯營公司	(4,321)	(3,100)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(59,857)	3,641
現金及現金等價物增加淨額	36,162	19,157
於報告期初之現金及現金等價物	18,359	34,765
匯率變動之影響	(469)	(1,705)
於報告期末之現金及現金等價物	54,052	52,217

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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」) 截至二零二四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D2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二零二三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二零二三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

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團產生本公司擁有人應佔本期間虧損127,983,000港元，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出342,839,000港元。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮其未來流動資金、本集團經營業績及其可用融資來源，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尚未償還之借款。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其財務狀況；
- 制定多項銷售及營銷項目，提升位於中華人民共和國 (「中國」) 北京之住宅服務式公寓之佔用率；
- 與相關貸款人磋商，在現有借款到期後重續及延長；
- 審閱其投資並積極考慮於必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。

* 僅供識別

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 編製基準(續)

持續經營(續)

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八月三十一日之期間。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，於批准簡明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二零二四年六月三十日止六個月之簡明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至其可收回金額、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簡明綜合財務報表內反映。

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，截至二零二四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二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則修訂本，有關修訂本於本集團二零二四年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部

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

(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

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止期間及截至二零二三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

截至二零二四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)	營運 高爾夫球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	5,235	(4,621)	11,133	31,796	64,613	108,156
分部(虧損)/溢利	(88,890)	(24,109)	9,489	(1,803)	24,860	(80,453)
銀行存款之利息收入						105
未分配企業收入						228
未分配企業開支						(1,900)
融資費用						(44,036)
應佔聯營公司業績						(842)
除稅前虧損						(126,898)
所得稅開支						(1,085)
本期間虧損						(127,983)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核) (經重列)	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)	營運 高爾夫球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核) (經重列)
分部收益	29,398	529	16,383	43,968	-	90,278
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)

上文呈報之分部收益指由對外客戶產生之收益。兩個期間概無分部間銷售。

分部業績指各分部(產生的虧損)/賺取之溢利,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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部資產及負債

於二零二四年六月三十日

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	營運 高爾夫球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部資產						
- 香港	344,119	73,203	280,733	67,323	-	765,378
- 中國	1,786,494	-	-	-	364,638	2,151,132
	2,130,613	73,203	280,733	67,323	364,638	2,916,510
未分配企業資產						24,370
綜合資產總值						2,940,880
分部負債						
- 香港	(95,737)	(98,042)	(10,891)	(19,503)	-	(224,173)
- 中國	(554,099)	-	-	-	(322,644)	(876,743)
	(649,836)	(98,042)	(10,891)	(19,503)	(322,644)	(1,100,916)
未分配企業負債						(477,278)
綜合負債總額						(1,578,194)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

分部資產及負債(續)

於二零二三年十二月三十一日

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

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及關連人士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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

其他分部資料

截至二零二四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)	營運 高爾夫球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
計量分部(虧損)/溢利及 分部資產所計入之金額						
添置物業、廠房及設備	28,650	-	-	-	22	28,672
貿易應收款項之預期信貸虧損(「預 期信貸虧損」)撥備	-	-	-	(2,120)	-	(2,120)
無形資產攤銷	(7,806)	-	-	-	(706)	(8,512)
物業、廠房及設備之折舊	(6,721)	-	-	(6)	(6,717)	(13,444)
使用權資產之折舊	-	-	-	(152)	(2,889)	(3,041)
應收融資租賃之估算利息收入	8,540	-	-	-	-	8,540
按公平值計入損益表之金融資產公 平值變動產生之虧損	-	(19,418)	-	-	-	(19,418)
投資物業公平值變動產生之虧損	(22,444)	-	-	-	-	(22,444)
出售倉位之虧損	(146)	-	-	-	-	(146)
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回	-	-	993	-	-	993

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

其他分部資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核) (經重列)	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)	營運 高爾夫球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核) (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	24,580	-	-	23	-	24,603
應收貸款之預期信貸虧損撥備	-	-	(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
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
應收融資租賃之估算利息收入	9,432	-	-	-	-	9,432
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)
其他應收款項之預期信貸虧損撥備 撥回	368	-	-	-	-	368
撇銷物業、廠房及設備	(50)	-	-	-	-	(50)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 經營分部(續)

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	
	截至六月三十日止六個月		於二零二四年	於二零二三年
	二零二四年	二零二三年	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
		(經重列)		
澳洲	586	415	-	-
歐洲	3,696	4,292	-	-
香港	36,082	58,411	342,587	369,566
北美	-	36	-	-
中國	67,792	27,124	1,798,317	1,862,063
	108,156	90,278	2,140,904	2,231,629

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。

有關主要客戶之資料

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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶 1 ¹	不適用*	18,896
客戶 2 ²	-	15,268
客戶 3 ¹	不適用*	9,429
客戶 4 ³	不適用*	9,058

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (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	31,796	43,968
營運高爾夫球會所		
– 會所活動	35,012	–
– 餐飲	5,398	–
– 會籍費用	15,257	–
物業投資		
– 會籍費用	–	8,613
– 物業管理收入	729	738
	88,192	53,319
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	(4,621)	529
營運高爾夫球會所		
– 租金收入	8,946	–
借貸		
– 貸款利息收入	11,133	16,383
物業投資		
– 租金收入	4,506	20,047
總收益	108,156	90,278
收益確認之時間		
– 按單一時間點	72,206	43,968
– 於一段時間內	15,986	9,351
來自客戶合約之收益	88,192	53,319

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	9,838	19,339
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	(14,459)	(18,810)
	(4,621)	529

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
股息收入	228	935
應收融資租賃之估算利息收入	8,540	9,432
銀行存款之利息收入	105	59
其他應收款項之利息收入	-	414
雜項收入	217	377
	9,090	11,217

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
出售住宅服務式公寓之收益	-	7,993
商譽減值虧損	(45,591)	-
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	(19,418)	(6,008)
投資物業公平值變動產生之(虧損)/收益	(22,444)	3,700
出售龕位之虧損	(146)	-
撤銷物業、廠房及設備	-	(50)
	(87,599)	(3,971)

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
出售住宅服務式公寓貼現所得款項(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)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
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	156	(109)
– 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	8,038	(482)
– 信貸減值之全期預期信貸虧損	(9,187)	2,609
	(993)	2,018
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)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	2,120	12
	1,127	1,662

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
應付一間聯營公司款項之利息	330	140
應付董事及關連人士款項之利息	2,457	–
銀行借款之利息	3,373	4,255
租賃負債之利息	6,920	7,134
其他借款之利息	10,984	10,596
其他之利息	6	–
保證擔保票據之估算利息	24,260	16,607
	48,330	38,732
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(4,294)	(4,371)
	44,036	34,361

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 所得稅(開支)/抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	(3,126)	(2,049)
遞延稅項抵免	2,041	3,374
	(1,085)	1,325

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)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷 (計入行政開支)	8,512	8,762
已售存貨之成本	26,313	37,728
物業、廠房及設備之折舊	13,444	12,927
使用權資產之折舊	3,041	3,110
匯兌虧損淨額	38	7
員工成本(包括董事酬金)：		
– 薪金及津貼	38,677	31,461
– 退休福利計劃供款	191	201
	38,868	31,662
來自投資物業及經營權之租金總收入	(13,452)	(20,047)
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
	(13,452)	(11,228)

11. 中期股息

於截至二零二四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(二零二三年：無)。董事會已決定不會就截至二零二四年六月三十日止六個月支付任何中期股息(二零二三年：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損		
本公司擁有人應佔本期間虧損	(127,983)	(51,025)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千股 (未經審核)	二零二三年 千股 (未經審核)
普通股數目		
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	3,695,296

並無呈列截至二零二四年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利，此乃由於並無已發行潛在普通股。

計算截至二零二三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截至二零二三年六月三十日止六個月之購股權，此乃由於該等購股權之行使價高於股份平均市價。

13. 物業、廠房及設備之變動

於截至二零二四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28,672,000港元(二零二三年：24,603,000港元)。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團並無出售任何物業、廠房及設備項目。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，導致撇銷50,000港元。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無(二零二三年：一份)與本集團建於中國北京毗鄰高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)一幅佔地580畝之地塊(「主體地塊」)上之租賃住宅服務式公寓相關的長期租賃已開始生效。本集團概無於該長期租賃開始後終止確認有關該住宅服務式公寓的物業、廠房及設備(二零二三年：6,638,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

14. 使用權資產之變動

於截至二零二四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3,041,000港元(二零二三年：3,110,000港元)已直接於截至二零二四年六月三十日止六個月之損益表內確認，而1,459,000港元(二零二三年：1,509,000港元)則已資本化計入合資格資產成本。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無(二零二三年：一份)與建於主體地塊上之租賃住宅服務式公寓相關的長期租賃已開始生效。本集團概無於該長期租賃開始後終止確認有關該住宅服務式公寓之主體地塊的使用權資產(二零二三年：889,000港元)。

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兩間獨立專業估值師行亞太資產評估及顧問有限公司及中證評估有限公司(「中證」)按其於二零二三年十二月三十一日估值時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變動產生虧損22,444,000港元(二零二三年：收益3,700,000港元)已於截至二零二四年六月三十日止六個月之損益表內確認。

16. 無形資產之變動

於截至二零二四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8,512,000港元(二零二三年：8,762,000港元)已於截至二零二四年六月三十日止六個月於損益表內確認。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無(二零二三年：一份)與建於主體地塊上之租賃住宅服務式公寓相關的長期租賃已開始生效。本集團概無於該長期租賃開始後終止確認有關該住宅服務式公寓之主體地塊之經營權(二零二三年：4,738,000港元)。

17. 商譽之變動

於截至二零二四年六月三十日止六個月末，董事對屬於在中國北京從物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之本集團現金產生單位(「現金產生單位」)有關之物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產及商譽進行減值測試。由於在中國北京從物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，故已於截至二零二四年六月三十日止六個月之損益表中就商譽確認45,591,000港元(二零二三年：無)減值虧損。

減值虧損產生自調整主體地塊的物業投資業務現金流量預測中的若干關鍵假設及輸入數據，以反映當時市況及管理層的最新估計。

由於在中國北京從物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之現金產生單位已減至可收回金額1,558,085,000港元，用於計算可收回金額的主要假設之任何不利變動將導致進一步減值虧損。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 於聯營公司之權益

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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」)	—	965
香港非上市股份		
— 中港資有限公司(「中港資」)	590	590
— Elite Prosperous Investment Limited(「Elite Prosperous」)	2,836	2,713
	3,426	4,268
於聯營公司之投資成本	58,944	58,944
應收一間聯營公司款項	38,437	38,437
應佔收購後虧損、其他全面收益、減值虧損、已收股息淨額及儲備	(93,955)	(93,113)
	3,426	4,268
上市股份市值		
— 中國智能健康	10,819	6,931

中國智能健康

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，由於中國智能健康資產淨值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。鑑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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，由於中國智能健康之市值超出其於報告期末之資產淨值之賬面值，中國智能健康之權益並無出現減值跡象。

於二零二四年六月三十日，本集團持有169,042,824股(二零二三年十二月三十一日：169,042,824股)中國智能健康股份，而其中公平值為10,454,000港元(二零二三年十二月三十一日：6,697,000港元)之163,342,024股(二零二三年十二月三十一日：163,342,024股)股份已抵押為授予本集團之有抵押其他借款—保證金財務融資之抵押品。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

19. 應收融資租賃

根據長期租賃租賃建於主體地塊上之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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無(二零二三年：兩項)與建於主體地塊上之住宅服務式公寓有關的融資租賃已開始生效。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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收融資租賃包括：				
一年內	41,275	32,527	25,010	22,664
於第二年	34,284	33,516	15,102	12,789
於第三年	32,529	34,716	15,310	15,652
於第四年	33,623	32,949	18,358	15,920
於第五年	34,717	34,050	21,868	19,047
五年後	99,868	129,730	76,707	95,816
租賃投資總額	276,296	297,488	172,355	181,888
減：未賺取融資收入	(103,941)	(115,600)	—	—
最低應收租賃付款現值	172,355	181,888	172,355	181,888
減：應收融資租賃分類為非流動資產			(147,345)	(159,224)
應收融資租賃分類為流動資產			25,010	22,664

上述融資租賃的隱含利率為13%(二零二三年十二月三十一日：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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

20. 應收貸款

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	928,300	948,192
應收應計利息	54,929	55,328
	983,229	1,003,520
減：累計預期信貸虧損撥備	(753,913)	(754,906)
	229,316	248,614

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%(二零二三年十二月三十一日：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)到期情況如下：

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	229,316	248,614

於截至二零二四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撥回為993,000港元(二零二三年：預期信貸虧損撥備2,018,000港元)。

於二零二四年六月三十日，七筆未償還本金總額為553,619,000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質質押作抵押，以及一筆未償還本金額為9,535,000港元之貸款以股份押記作抵押。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

20. 應收貸款(續)

應收貸款於二零二四年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為753,913,000港元(二零二三年十二月三十一日:754,906,000港元)。

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	—	(14,712)	14,712	—
已確認預期信貸虧損撥備	3,802	—	129,170	132,972
於二零二三年十二月三十一日(經審核)				
及二零二四年一月一日	5,652	—	749,254	754,906
轉撥至並無信貸減值之全期預期信貸虧損	(493)	493	—	—
已確認/(撥回)預期信貸虧損撥備	156	8,038	(9,187)	(993)
於二零二四年六月三十日	5,315	8,531	740,067	753,913

累計預期信貸虧損撥備由中證按其於二零二三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. 貿易應收款項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	38,115	38,890
減: 累計預期信貸虧損撥備	(3,108)	(988)
	35,007	37,902

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 貿易應收款項(續)

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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	4,587	6,616
31至60日	4,235	6,558
61至90日	6,842	4,957
91至120日	6,344	3,544
121至180日	6,784	11,514
180日以上	6,215	4,713
	35,007	37,902

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。

於截至二零二四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2,120,000港元(二零二三年：12,000港元)。

貿易應收款項於二零二四年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為3,108,000港元(二零二三年十二月三十一日：988,000港元)。

累計預期信貸虧損撥備之變動如下：

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	988	868
期內已確認之預期信貸虧損撥備	2,120	120
於報告期末	3,108	988

累計預期信貸虧損撥備由中證使用其於二零二三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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 分類為持作出售之資產之變動

於二零二四年六月三十日，三份(二零二三年十二月三十一日：三份)與租賃住宅服務式公寓有關的長期租賃尚未開始生效。該等長期租賃預期於十二個月內開始生效。因此，有關主體地塊的物業、廠房及設備、使用權資產，以及有關主體地塊的該等住宅服務式公寓的經營權26,626,000港元(二零二三年十二月三十一日：26,816,000港元)已重新分類為持作出售。

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。

23. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零二三年：每股面值0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日(經審核)、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日(未經審核)	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日(經審核)、 二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日(未經審核)	3,819,606	38,196

24. 貿易應付款項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	58,061	55,253

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

24. 貿易應付款項(續)

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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	878	2,367
31至60日	597	369
61至90日	1,099	38
91至120日	1,054	397
120日以上	54,433	52,082
	58,061	55,253

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。

25. 銀行借款

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行借款	140,939	144,196
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	6,320	7,727
一年以上但不超過兩年	6,669	7,921
兩年以上但不超過五年	22,288	24,898
五年以上	105,662	103,650
	140,939	144,196
減：計入流動負債之款項	(140,939)	(144,196)
計入非流動負債之款項	—	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

25. 銀行借款(續)

於二零二四年六月三十日，本集團有以下銀行借款：

- (a) 一筆為94,293,000港元(二零二三年十二月三十一日：96,841,000港元)之有抵押分期貸款，乃按銀行由二零二四年三月二十八日起不時所報之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%計息，以(i)本集團賬面總值為304,857,000港元(二零二三年十二月三十一日：328,455,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記；(ii)本公司全資附屬公司凱宏投資有限公司427,000港元(二零二三年十二月三十一日：23,000港元)之銀行存款之押記；(iii)凱宏投資有限公司所持有公平值為15,306,000港元(二零二三年十二月三十一日：19,234,000港元)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記／按揭；及(iv)凱宏投資有限公司所持有公平值為10,018,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,846,000港元)之主要管理人員人壽保單之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司(即鑽滙集團有限公司及Om Gem Limited)提供擔保，分165期月供等額償還，並於二零三八年三月十八日到期；
- (b) 一筆為36,986,000港元(二零二三年十二月三十一日：37,580,000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304,857,000港元(二零二三年十二月三十一日：328,455,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記；(ii)凱宏投資有限公司427,000港元(二零二三年十二月三十一日：23,000港元)之銀行存款之押記；(iii)凱宏投資有限公司所持有公平值為15,306,000港元(二零二三年十二月三十一日：19,234,000港元)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記／按揭；及(iv)凱宏投資有限公司所持有公平值為10,018,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,846,000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、鑽滙集團有限公司及Om Gem Limited提供擔保，分213期月供等額償還，並於二零四二年三月十日到期；及
- (c) 一筆為1,233,000美元(相等於9,660,000港元)(二零二三年十二月三十一日：1,248,000美元(相等於9,775,000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304,857,000港元(二零二三年十二月三十一日：328,455,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記；(ii)凱宏投資有限公司427,000港元(二零二三年十二月三十一日：23,000港元)之銀行存款之押記；(iii)凱宏投資有限公司所持有公平值為15,306,000港元(二零二三年十二月三十一日：19,234,000港元)之結構性投資產品、股票及其他證券之押記／按揭；及(iv)凱宏投資有限公司所持有公平值為10,018,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,846,000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、鑽滙集團有限公司及Om Gem Limited提供擔保，分218期月供等額償還，並於二零四二年八月二十五日到期。

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，因此有抵押分期貸款及有抵押定期貸款全部未付金額被列作流動負債。

所有銀行借款均以港元計值。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

26. 其他借款

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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	48,838	53,874
無抵押其他借款	202,033	200,874
	250,871	254,748

於二零二四年六月三十日，由一間證券經紀公司授出證券保證金財務融資 33,050,000 港元(二零二三年十二月三十一日：38,550,000 港元)，按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 47,168,000 港元(二零二三年十二月三十一日：65,737,000 港元)之香港上市股本證券(其中 36,714,000 港元(二零二三年十二月三十一日：59,040,000 港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而 10,454,000 港元(二零二三年十二月三十一日：6,697,000 港元)與本集團於聯營公司之部份上市投資相關)；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。

於二零二四年六月三十日，由一間證券經紀公司授出證券保證金財務融資 15,788,000 港元(二零二三年十二月三十一日：15,324,000 港元)，按固定年利率 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 14,244,000 港元(二零二三年十二月三十一日：19,041,000 港元)之香港上市股本證券(與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關)；及 (ii) 李雄偉先生之個人擔保作抵押。

於二零二四年六月三十日，無抵押其他借款 200,000,000 港元自首次提取日期起至二零二四年三月三十一日止期間按年利率 8% 計息，並自二零二四年四月一日起按年利率 10% 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) 由李雄偉先生之個人擔保作抵押，並於二零二五年四月一日到期。無抵押其他借款含有按要求償還條款，並以港元計值。

於二零二四年三月四日，本公司與一間財務公司就 1,290,000 港元之循環貸款融資訂立一份補充協議，該貸款按最優惠利率加年利率 3% 計息，為無抵押，及於二零二五年三月二十一日到期。於二零二四年六月三十日，循環貸款融資的未償還結餘為 17,000 港元。

於二零二四年四月二十二日，本公司與一名人士就 2,000,000 港元之貸款訂立協議，該貸款按年利率 4% 計息，為無抵押，及於二零二四年十月二十一日到期。於二零二四年六月三十日，貸款的未償還結餘為 2,016,000 港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

27. 保證擔保票據

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
保證擔保票據	165,337	165,245
減：分類為非流動負債之保證擔保票據	(146,848)	(141,120)
	18,489	24,125

	千港元 (未經審核)
於二零二三年一月一日	197,000
保證擔保票據之估算利息	30,362
已付及應付利息	(24,672)
確認保證擔保票據	162,555
終止確認保證擔保票據	(196,000)
贖回	(4,000)
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及二零二四年一月一日	165,245
保證擔保票據之估算利息	24,260
已付及應付利息	(24,168)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	165,337

於二零二二年十二月二十九日，本公司(作為發行人)、李雄偉先生及張國偉先生(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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

27. 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，以永恒策略投資(中國)有限公司之100%已發行股本之股份押記作抵押，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到期後，票據持有人同意(i)將到期日由二零二三年九月二十四日延長至二零二五年九月二十三日；及(ii)修改有關二零二三年到期之保證擔保票據之利率、付息日期及部分贖回之條款。除上述修改外，所有條款及條件維持不變，並繼續具有十足效力及作用。於二零二三年十二月三十一日，二零二五年九月二十三日到期之保證擔保票據之未償還本金額為193,000,000港元(「二零二五年到期之保證擔保票據」)。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司未能於二零二四年三月二十三日或之前贖回於二零二五年到期之保證擔保票據本金4,000,000港元及每半年利息13,966,000港元。於二零二四年三月二十八日，認購人就贖回本金額及每半年利息的違約向本公司授予豁免，並同意修訂二零二五年到期之保證擔保票據還款時間表。

於二零二四年四月二日，本公司全數贖回二零二五年到期之保證擔保票據的本金、半年度利息及拖欠利息。

於二零二四年六月三十日，二零二五年到期之保證擔保票據之未償還本金額為183,893,000港元，(i)於二零二二年九月二十四日至二零二四年一月二十三日期間以年利率17%計息而自二零二四年一月二十三日起以年利率10%計息，(ii)以永恒策略投資(中國)有限公司之100%已發行股本之股份押記作抵押，(iii)由李雄偉先生及張國偉先生提供擔保，及(iv)須於二零二三年九月二十三日至二零二五年三月二十三日期間分18次部分贖回及於二零二五年九月二十三日最終贖回償還。根據二零二五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二零二五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(受限於二零二五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。

二零二五年到期之保證擔保票據之實際年利率為14.51%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

28. 應付董事及關連人士款項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
李雄偉先生	19,464	121
張國勳先生	2,800	3,400
張國偉先生	19,240	32,335
陳微修女士(附註)	53,180	53,859
	94,684	89,715

附註：陳微修女士為本公司執行董事張國偉先生之配偶。

於二零二三年十二月三十一日，來自本公司董事會主席兼執行董事李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為121,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出3,740,000港元額外現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向李雄偉先生償還2,440,000港元。

於二零二四年六月三十日，現金墊款1,421,000港元尚未償還。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出18,000,000港元現金墊款。該現金墊款按年利率21.60%計息、無抵押及須按要求償還。該現金墊款之利息按李雄偉先生就取得現金墊款已付／應付一間財務公司之利息計算。本集團就李雄偉先生作出之現金墊款之已付及應付利息為1,015,000港元。

於二零二四年六月三十日，現金墊款18,043,000港元尚未償還。

於二零二三年十二月三十一日，來自本公司執行董事張國勳先生之未償還現金墊款結餘為3,400,000港元。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，張國勳先生並無就本集團之短期資金需要而向其作出額外現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向張國勳先生償還600,000港元。

於二零二四年六月三十日，現金墊款2,800,000港元尚未償還。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

28. 應付董事及關連人士款項(續)

於二零二三年十二月三十一日，來自本公司執行董事張國偉先生之未償還現金墊款結餘為32,335,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，張國偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出230,000港元額外現金墊款。該現金墊款按中國銀行(香港)有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.30%或中國銀行(香港)有限公司所報港元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。該現金墊款之利息按張國偉先生就取得現金墊款已付/應付中國銀行(香港)有限公司之利息計算。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向張國偉先生償還13,536,000港元，而本集團就張國偉先生作出之現金墊款之已付及應付利息為477,000港元。

於二零二四年六月三十日，現金墊款19,240,000港元尚未償還。

於二零二三年十二月三十一日，來自張國偉先生之配偶陳微修女士之未償還現金墊款結餘為53,859,000港元。該現金墊款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1.30%或東亞銀行有限公司所報港元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。該現金墊款之利息按陳微修女士就取得現金墊款已付/應付東亞銀行有限公司之利息計算。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向陳微修女士償還819,000港元，而本集團就陳微修女士作出之現金墊款之已付及應付利息為965,000港元。

於二零二四年六月三十日，現金墊款53,180,000港元尚未償還。

29. 應付聯營公司款項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
中港資	1,959	1,959
中國智能健康	4,889	9,210
	6,848	11,169

應付中港資款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二三年十二月三十一日，應付中國智能健康款項之未償還結餘為9,210,000港元，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。應付一間聯營公司款項含有按要求償還條款。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

29. 應付聯營公司款項(續)

於二零二四年二月二十六日，本公司與一間財務公司就9,000,000港元之循環貸款融資訂立補充協議，以將到期日由二零二四年三月二十一日延長至二零二五年三月二十一日。除上述修訂外，所有條款及條件維持不變，並繼續具有十足效力及作用。

於二零二四年六月三十日，應付中國智能健康款項之未償還結餘為4,889,000港元。

30. 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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
主體地塊之資本開支	255,432	255,967

31. 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二零二三年年報披露。

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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

31. 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)

下表披露於截至二零二四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					於二零二四年 六月三十日 尚未行使
	於二零二四年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效	
二零二一年	171,760,000	-	-	-	(171,760,000)	-
於報告期末可予行使						-
加權平均行使價					0.298 港元	-

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 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效	
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

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二零二三年年報披露。

自其獲採納以來，概無根據二零二一年購股權計劃授出購股權。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

31. 以股權結算之股份支款之交易(續)

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二零二三年年報內披露。

自其獲採納以來，概無根據股份獎勵計劃授出股份。

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	
	二零二四年 千股 (未經審核)	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
於一月一日	124,310	124,310	24,455	24,455
根據股份獎勵計劃購買之股份	—	—	—	—
於六月三十日	124,310	124,310	24,455	24,455

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月內，概無本公司股份乃根據股份獎勵計劃透過在公開市場購買的方式收購。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

32. 重大關連人士交易

除簡明綜合財務報表另有披露者外，本集團於截至二零二四年及二零二三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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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	(1,959)	(1,959)
應付中國智能健康款項	(4,889)	(9,210)

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／應收聯營公司收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已收／應收一間聯營公司租金收入	796	828
已付／應付一間聯營公司利息開支	(330)	(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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

32. 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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
短期福利	585	11,372
離職後福利	24	36
	609	11,408

總酬金乃計入「員工成本」(見簡明綜合財務報表附註10)。

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

(c) 與本公司之董事及主要股東之交易

- (i) 於二零一八年十一月二十九日，本公司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。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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所提供於二零二四年六月三十日未償還結餘為24,397,000港元之證券保證金財務融資之本集團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。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

32. 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)

- (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所授予本集團於二零二四年六月三十日之未償還結餘為15,788,000港元之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。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，李雄偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (iv) 於二零二二年十二月二十九日，李雄偉先生及本公司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197,000,000港元之二零二三年到期之保證擔保票據項下之責任。二零二三年到期之保證擔保票據到期後，票據持有人同意(i)將到期日由二零二三年九月二十四日延後至二零二五年九月二十三日；及(ii)修改與利率、付息日期以及部分贖回二零二三年到期之保證擔保票據有關之條款。除上述修改外，全部條款及條件仍然不變並繼續具有十足效力及作用。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。

於二零二四年及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) 於二零二三年八月十八日，李雄偉先生就上述(ii)所提及的一間證券經紀公司所提供於二零二四年六月三十日未償還結餘為8,653,000港元之證券保證金財務融資之本集團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。

於二零二四年六月三十日，李雄偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (vi) 於二零二三年十二月三十一日，來自本公司執行董事張國勳先生之未償還現金墊款結餘為3,400,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月，張國勳先生並無就本集團之短期資金需要而向其作出額外現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團已向張國勳先生償還600,000港元。

於二零二四年六月三十日，未償還現金墊款結餘為2,800,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事及關連人士款項」呈列。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

32. 重大關連人士交易(續)

(c) 與本公司之董事及主要股東之交易(續)

- (vii) 於二零二三年十二月三十一日，來自張國偉先生之未償還現金墊款結餘為32,335,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，張國偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出230,000港元額外現金墊款。該現金墊款按中國銀行(香港)有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.30%或中國銀行(香港)有限公司所報港元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。現金墊款之利息按張國偉先生就取得現金墊款已付/應付中國銀行(香港)有限公司之利息計算。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向張國偉先生償還13,536,000港元，而本集團就張國偉先生作出之現金墊款之已付及應付利息為477,000港元。

於二零二四年六月三十日，來自張國偉先生之未償還現金墊款結餘為19,240,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事及關連人士款項」呈列。

- (viii) 於二零二三年十二月三十一日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為121,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出3,740,000港元額外現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向李雄偉先生償還2,440,000港元。

於二零二四年六月三十日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為1,421,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事及關連人士款項」呈列。

- (ix) 於截至二零二四年六月三十日止六個月內，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出18,000,000港元現金墊款。該現金墊款按年利率21.60%計息、無抵押及須按要求償還。該現金墊款的利息乃根據李雄偉先生就取得現金墊款已付/應付一間財務公司的利息計算。本集團就李雄偉先生作出之現金墊款之已付及應付利息為1,015,000港元。

於二零二四年六月三十日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為18,043,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事及關連人士款項」呈列。

- (x) 於二零二三年十二月三十一日，來自張國偉先生之配偶陳微修女士之未償還現金墊款結餘為53,859,000港元。該現金墊款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1.30%或東亞銀行有限公司所報港元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。現金墊款之利息按陳微修女士就取得現金墊款已付/應付東亞銀行有限公司之利息計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

32. 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)

(x) (續)

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已向陳微修女士償還819,000港元，而本集團就陳微修女士作出之現金墊款之已付及應付利息為965,000港元。

於二零二四年六月三十日，來自陳微修女士之未償還現金墊款結餘為53,180,000港元，其於簡明綜合財務狀況表之「應付董事及關連人士款項」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。

33. 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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

33. 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)

	公平值計量分類為							
	第1級		第2級		第3級		總計	
	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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								
– 主要管理人員人壽保單	–	–	10,018	9,846	–	–	10,018	9,846
– 香港上市股本證券	66,264	97,316	–	–	–	–	66,264	97,316
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	–	–	–	–	6,925	8,645	6,925	8,645
	66,264	97,316	10,018	9,846	6,925	8,645	83,207	115,807

	於 二零二四年 六月三十日之 公平值 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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	10,018	9,846	第2級	於保險公司所報的賬面值釐定
– 香港上市股本證券	66,264	97,316	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	6,925	8,645	第3級	重大不可觀察輸入數據

於截至二零二四年及二零二三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。

本集團之政策為於發生時之報告期末確認公平值等級之間之轉撥。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

33. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及負債之公平值(續)

關於第3級公平值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
於二零二四年六月三十日			
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 15.66% (二零二三年十二月三十一日：17.97%)	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 15.68% (二零二三年十二月三十一日：15.70%)	貼現缺乏市場流通性與公平值計量成反比

非上市股本證券於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的公平值乃根據一間獨立專業估值師亞克碩顧問及評估有限公司採用具有重大不可觀察輸入數據的估值技術編製的估值釐定，因此被分類為第3級公平值等級。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，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

	千港元 (未經審核)
於二零二四年一月一日	8,645
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	(1,720)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	6,925

(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二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之公平值並無重大差異，惟保證擔保票據於二零二四年六月三十日之賬面值及公平值分別為165,337,000港元(二零二三年十二月三十一日：165,245,000港元)及169,852,000港元(二零二三年十二月三十一日：171,218,000港元)。

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

34. 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，本公司之全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「北湖九號」)為四名被告之一，而訴訟乃就該四名被告委聘北京一間律師事務所解決一宗由一名獨立第三方於二零一零年向彼等提出的財產交易民事訴訟案件而結欠一筆未清償律師費人民幣31,000,000元(相等於33,967,000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。
- (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48,211,000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。

於二零二四年四月二十四日，原告、北湖九號連同民事裁定書之其他三名被告在由法院主導的調解程序(「調解」)中達成協議，以解決相關訴訟。根據調解，其他三名被告中一名被告已同意按協定金額就訴訟達成和解。北湖九號毋須就有關事宜承擔任何責任，亦未因調解而蒙受任何損害或損失。此外，被凍結銀行賬戶已於二零二四年五月十三日解凍。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

34. 或然負債(續)

(b) (續)

總括而言，經過調解後，訴訟已經結束，而已結案訴訟對本集團之財務狀況及業務表現並無造成任何影響。詳情已於二零二四年五月十三日的公佈中披露。

35. 報告期末後事項

本集團於報告期後及直至批准簡明綜合財務報表日期並無任何重大事項。

36. 比較數字

於二零二三年十月五日，本集團於中國開展高爾夫球會營運業務。為符合本期間的呈列，本集團已決定截至二零二三年六月三十日止六個月之會籍費用8,613,000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**」)。重新分類對於簡明綜合損益及其他全面收益表呈列的本期間虧損並無影響。

37. 批准簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表已於二零二四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

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益108,156,000港元，較上一期間之90,278,000港元增加20%。收益增加乃主要由於新擴展的營運高爾夫球會所增加56,000,000港元。該增加部分被(i)確認出售金融資產的買賣虧損4,621,000港元，相比截至二零二三年六月三十日止六個月的買賣收益為529,000港元；(ii)銷售珠寶產品減少12,172,000港元；(iii)並無來自會所資產的物業投資租金收入15,268,000港元；及(iv)貸款利息收入減少5,250,000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，11,133,000港元來自借貸、31,796,000港元來自銷售珠寶產品、5,235,000港元來自物業投資、64,613,000港元來自營運高爾夫球會所，以及買賣虧損4,621,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二四年六月三十日止期間虧損為127,983,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之51,025,000港元增加151%。該增加乃主要由於(i)並無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；(ii)商譽之減值虧損增加45,591,000港元；(iii)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產生之虧損增加13,410,000港元；(iv)投資物業公平值變動產生之虧損增加26,144,000港元；及(v)融資費用增加9,675,000港元，部分被(i)並無於聯營公司之權益減值虧損及(ii)毛利增加14,209,000港元所抵銷。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二三年六月三十日止六個月之6,240,000港元減少12%至截至二零二四年六月三十日止六個月之5,483,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率則由截至二零二三年六月三十日止六個月之14%增加至截至二零二四年六月三十日止六個月之17%。毛利減少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二零二三年六月三十日止六個月之20,579,000港元減少75%至截至二零二四年六月三十日止六個月之5,235,000港元。毛利下降之詳情於下文「業務回顧」中「物業投資業務」一節討論。

自二零二三年十月六日起新擴展的營運高爾夫球會所業務於截至二零二四年六月三十日止六個月產生毛利40,710,000港元，並錄得毛利率63%。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「營運高爾夫球會所業務」一節討論。

本集團錄得其他收益及虧損之重大項目如下：

- (a) 於報告期末，本集團根據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19,418,000港元。
- (b) 於報告期末，董事就收購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45,591,000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」一節。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業務之業績(續)

(c) 於報告期末，本集團根據兩名獨立專業估值師編製之估值按公平值計量其位於香港及中國內地北京之投資物業，並確認虧損22,444,000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二零二三年六月三十日止六個月之2,182,000港元增加12%至截至二零二四年六月三十日止六個月之2,448,000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二零二三年六月三十日止六個月之1,662,000港元減少32%至截至二零二四年六月三十日止六個月之1,127,000港元。於截至二零二四年六月三十日止期間的金融資產之預期信貸虧損撥備總額中，993,000港元已確認為應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回(於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論)，及2,120,000港元已確認為貿易應收款項(於下文「業務回顧」之「銷售珠寶產品業務」一節討論)。

行政開支由截至二零二三年六月三十日止六個月之57,780,000港元輕微增加至截至二零二四年六月三十日止六個月之57,876,000港元。該增加主要由於自二零二三年第四季度本集團開展營運高爾夫球會所業務而導致一般行政開支增加，惟部分被薪金及津貼減少(主要因為兩名執行董事放棄其酬金)所抵銷。

截至二零二四年六月三十日止六個月，應佔聯營公司虧損為842,000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)之溢利123,000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965,000港元。

融資費用由截至二零二三年六月三十日止六個月之34,361,000港元增加28%至截至二零二四年六月三十日止六個月之44,036,000港元。該增加主要是由於二零二五年到期保證擔保票據之部分贖回本金及半年期利息由二零二四年三月二十三日延遲至二零二四年四月三日結付，以及二零二四年應付董事及關連方款項增加所致。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅開支1,085,000港元。所得稅支出主要來自(i)租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之確認遞延稅項開支259,000港元；及(ii)本年度稅項開支3,126,000港元，惟部分被就於二零一五年十月收購Smart Title Limited之公平值調整確認之遞延稅項負債變動所致之遞延稅項抵免2,300,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零二四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二零二三年十二月三十一日之1,507,246,000港元減少至二零二四年六月三十日之1,368,321,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二四年六月三十日止六個月產生虧損所致。

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為54,052,000港元(二零二三年十二月三十一日：18,359,000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)

於二零二四年六月三十日，本集團之未償還借款為651,831,000港元(二零二三年十二月三十一日：653,904,000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165,337,000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%已發行股份之股份押記；(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(iii)須以於二零二三年九月二十三日至二零二五年三月二十三日期間分18次部分贖回及於二零二五年九月二十三日最終贖回的方式償還；
- (b) 由一間銀行授出本金總額為140,939,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款94,293,000港元，按該銀行自二零二四年三月二十八日起不時所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1%計息，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165期每月等額分期償還；(ii)本金為36,986,000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213期每月等額分期償還；及(iii)本金為1,233,000美元(相等於9,660,000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218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17,000港元之貸款，為無抵押，按最優惠利率加年利率3%計息，及於二零二五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33,050,000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；

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

- (f) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資 15,788,000 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 1,421,000 港元，為免息、無抵押及須按要求償還；
- (h) 由李雄偉先生作出的現金墊款 18,043,000 港元，按一間財務公司所報年利率 21.60% 計息、無抵押及須按要求償還；
- (i) 由執行董事張國勳先生作出的現金墊款 2,800,000 港元，為免息、無抵押及須按要求償還；
- (j) 由張國偉先生作出的現金墊款 19,240,000 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)有限公司所報港元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；
- (k) 由陳微修女士(張國偉先生之配偶)作出的現金墊款 53,180,000 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港元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；及
- (l) 由一名人士作出的現金墊款 2,016,000 港元，按年利率 4% 計息，並於二零二四年十月二十一日到期。

資本負債比率

於二零二四年六月三十日，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 48% (二零二三年十二月三十一日：43%)。

流動負債淨值及流動比率

於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債淨值及流動比率分別為 342,839,000 港元(二零二三年十二月三十一日：305,985,000 港元)及 0.62 (二零二三年十二月三十一日：0.66)。

資本結構

於截至二零二四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

於截至二零二四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

於截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為304,857,000港元(二零二三年十二月三十一日：328,455,000港元)，當中161,257,000港元(二零二三年十二月三十一日：164,755,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及143,600,000港元(二零二三年十二月三十一日：163,700,000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1,274,390,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,335,463,000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76,718,000港元(二零二三年十二月三十一日：104,012,000港元)，其中66,264,000港元(二零二三年十二月三十一日：97,315,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而10,454,000港元(二零二三年十二月三十一日：6,697,000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融資之擔保；
- (d) 427,000港元(二零二三年十二月三十一日：23,000港元)的銀行存款，用於擔保授予本集團的銀行融資；及
- (e) 10,018,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,846,000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融資。

重大承擔

於二零二四年六月三十日，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255,432,000港元(二零二三年十二月三十一日：255,967,000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。於截至二零二四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33,967,000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。

本集團中國內地法律顧問已告知，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48,211,000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)彼等已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。

並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。

於二零二四年四月二十四日，原告、北湖九號連同民事裁定書之其他三名被告在由法院主導的調解程序(「調解」)中達成協議，以解決相關訴訟。根據調解，其他三名被告中一名被告已同意按協定金額就訴訟達成和解。北湖九號毋須就有關事宜承擔任何責任，亦未因調解而蒙受任何損害或損失。此外，若干銀行賬戶已於二零二四年五月十三日解凍。大致上，經調解後，訴訟已進入尾聲，而此經和解之訴訟對本集團之財務狀況及業務表現概無任何影響。詳情已於本公司日期為二零二四年五月十三日的公佈中披露。

僱員及酬金政策

於二零二四年六月三十日，本集團之僱員人數為357人(二零二三年：103人)。截至二零二四年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為38,868,000港元(二零二三年：31,662,000港元)。員工成本增加乃主要由於本集團於二零二三年第四季度開展營運高爾夫球會所業務，部分被兩名執行董事放棄酬金所抵銷。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

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)為24,109,000港元，較上一期間錄得之4,823,000港元增加400%。分部虧損(除稅前)增加乃主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月確認買賣虧損4,621,000港元，對比截至二零二三年六月三十日止六個月則為買賣收益529,000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增加13,410,000港元所致。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團購入一隻香港上市股本證券，總收購成本為2,790,000港元，及由於出售兩隻香港上市股本證券賬面值總額為14,424,000港元，而總出售所得款項淨額為9,803,000港元，故產生買賣虧損4,621,000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19,418,000港元。

於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	97,316	125,910
加：購入	2,790	7,958
減：出售	(14,424)	(18,743)
確認公平值變動產生之虧損	(19,418)	(6,008)
於六月三十日之賬面值	66,264	109,117

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

於二零二四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	於二零二四年 六月三十日 持有之股份數目	於二零二四年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與本集團 於二零二四年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 已收/應收 之股息 千港元	截至二零二四年 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	8,057	0.27%	-	(2,894)
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	47,807,000	8,605	0.29%	-	(2,151)
環球大通集團有限公司 (股份代號：8063)	94,497,000	3,969	0.14%	-	(1,039)
歡喜傳媒集團有限公司 (股份代號：1003)	27,100,000	15,447	0.53%	-	(2,710)
光啟科學有限公司 (股份代號：439)	110,000	54	0%	-	(58)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	32,640,000	1,501	0.05%	-	(392)
敏捷控股有限公司 (股份代號：186)	83,673,268	15,061	0.51%	-	(9,204)
遠航港口發展有限公司 (股份代號：8502)	12,096,000	3,447	0.12%	-	(726)
超人智能控股有限公司 (股份代號：8176)	8,925,000	2,767	0.09%	-	535
經緯天地控股有限公司 (股份代號：2477)	884,000	2,546	0.09%	-	(244)
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	5,344,000	4,810	0.16%	-	(535)
		<u>66,264</u>		<u>-</u>	<u>(19,418)</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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務

於截至二零二四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11,133,000港元，較上一期間之16,383,000港元減少32%，且錄得分部溢利(除稅前)9,489,000港元，比截至二零二三年六月三十日止六個月2,771,000港元增加242%。

貸款利息收入減少32%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。

分部溢利(除稅前)錄得242%增幅主要由於分類至第3階段(信貸減值)之應收貸款預期信貸虧損撥備撥回9,187,000港元，以及薪金及津貼減少8,901,000港元(主要是由於兩名執行董事放棄酬金)，惟部分被分類至第1階段(初始確認)及第2階段(並無信貸減值)之應收貸款預期信貸虧損撥備8,194,000港元及貸款利息收入減少5,250,000港元所抵銷。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團並無授出新貸款。此外，並無客戶從現有貸款中提取本金，而四名客戶向本集團償還19,892,000港元。

於二零二四年六月三十日，本集團借貸業務所批出之12筆貸款尚未償還。未償還本金額合共220,230,000港元之三筆應收貸款分類為第1階段(初始確認)，未償還本金額合共22,933,000港元之一筆應收貸款分類為第2階段(並無信貸減值)及未償還本金額合共740,066,000港元之八筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，由於利息支付模式被視為不理想，因此該筆應收貸款總額22,933,000港元由第1階段(初始確認)重新分類至第2階段(並無信貸減值)。

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撥回993,000港元，相比截至二零二三年六月三十日止六個月則為應收貸款之預期信貸虧損撥備2,018,000港元。於預期信貸虧損撥備撥回總額中，已就分類為第1階段(初始確認)之應收貸款確認156,000港元，已就分類為第2階段(並無信貸減值)之應收貸款確認8,038,000港元，及已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款確認預期信貸虧損撥備撥回9,187,000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撥回9,187,000港元乃來自收回分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款之未付本金及利息。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

謹此提述本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報第364至373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

自二零二三年十二月起，本集團一直就和解的條款與客戶D磋商。然而，尚未敲定任何條款，磋商仍在進行中。

(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(「轉讓債務」)轉讓予本集團，讓本集團可要求支付及清償轉讓債務，並將收回轉讓債務的所得款項(如有)用於抵銷客戶I之貸款。

與轉讓債務之債務人代表進行對話後，本集團決定中止對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，本集團向客戶I及擔保人提出民事訴訟，以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。

本集團已指示其法律顧問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

於二零二三年九月二十二日，法院作出民事上訴判決，駁回客戶J提出的民事上訴，維持一審判決。

於二零二三年十月，一間獨立第三方買家與本集團接洽，建議透過將獨立第三方合法及實益擁有的位於中國內地廣州的多項物業的所有權轉讓予本集團，收購應收客戶J的應收貸款及其應計及未付利息。本集團目前正與買家討論該建議的條款及條件。

(d) 客戶H

於二零二三年十月，本集團就客戶H於中國內地之資產申請強制執行資產保全令。於二零二三年十一月，本集團根據強制執行資產保全令，自客戶H的銀行賬戶強制執行收取人民幣383,000元(相等於419,000港元)。本集團的法律顧問仍處於根據強制執行資產保全令就客戶H於中國內地的其他資產作出強制執行的過程中。

本集團的法律顧問仍處於根據強制執行資產保全令就客戶H於中國內地的其他資產作出強制執行的過程中。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務(續)

(e) 客戶 F

於二零二三年八月，客戶 F 向本集團支付 9,106,000 港元以結付貸款之部分未付利息。

於二零二三年十一月，本集團於香港對客戶 F 採取法律行動，向客戶 F 發出傳訊令狀及申索陳述書。客戶 F 已將其於香港的住宅物業投放市場出售，並已安排本集團與其他放債人攤分物業銷售所得款項(於支付兩筆未償還抵押貸款後)。

(f) 客戶 L

本集團一直就應收貸款的償還與客戶 L 進行磋商，以期達成一項具有約束力的和解協議。於二零二四年一月至二零二四年六月磋商期間，客戶 L 向本集團償還 300,000 美元(相等於 2,337,000 港元)以結付貸款之部分未付利息及本金。磋商仍在進行中。

(g) 客戶 N

自二零二三年三月起違約，本集團一直就應收貸款的償還與客戶 N 進行磋商，以期達成一項具有約束力的和解協議。於二零二四年一月至二零二四年四月的磋商期間，客戶 N 向本集團償還 850,000 港元。於二零二四年五月，本集團與客戶 N 訂立償還協議，據此客戶 N 於二零二四年五月二十八日償還 6,000,000 港元，並須於二零二四年八月二十九日或之前償還未償還結餘。於截至二零二四年六月三十日止六個月，客戶 N 向本集團償還 6,850,000 港元以結付貸款之部分未付利息及本金。

於二零二四年六月三十日，本集團之應收貸款及利息(除累計預期信貸虧損撥備後)為 229,316,000 港元(二零二三年十二月三十一日：248,614,000 港元)。

有關本集團借貸業務之資料包括(i)業務模式、(ii)內部控制系統、(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

於截至二零二四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 31,796,000 港元，較上一期間之 43,968,000 港元減少 28%，及錄得分部虧損(除稅前)為 1,803,000 港元，而於上一期間則為分部溢利 1,074,000 港元。

由於金價自二零二三年下半年起大幅上漲，通常量大利薄之珠寶配飾銷售訂單大幅減少，導致毛利率增加。然而，由於銷售收益減少，截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利較上一期間略有轉差。

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 2,120,000 港元，較上一期間增加 2,108,000 港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售珠寶產品業務(續)

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。自二零二三年第四季度起，本集團推出其他寶石類珠寶產品，並收到多個客戶小批量訂單的銷售查詢。預計客戶於二零二四年下半年之前不會大量訂購其他寶石類珠寶產品。此外，本集團將繼續於二零二四年下半年透過參加貿易展覽及組織銷售差旅，為其珠寶產品開拓新市場，如日本及其他亞太國家。

於二零二四年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為30,068,000港元(二零二三年十二月三十一日：31,235,000港元)。本集團之銷售珠寶產品業務有1,327,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,200,000港元)之未交貨銷售訂單。

物業投資業務

於截至二零二四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5,235,000港元，較上一期間之29,398,000港元減少82%，並錄得分部虧損(除稅前)88,890,000港元，而上一期間則錄得分部溢利(除稅前)1,992,000港元。

總收益當中，有2,056,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，2,450,000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729,000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，導致會所資產並無產生租金收入。

分部業績惡化，主要由於(i)並無出售住宅服務式公寓之收益，(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月商譽之減值虧損增加45,591,000港元，(iii)投資物業公平值變動產生之虧損增加26,144,000港元，及(iv)並無來自會所資產的租金收入15,268,000港元所致。

本公司之間接全資附屬公司北湖九號擁有(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38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住宅服務式公寓，包括279套住宅服務式公寓，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726,000,000元(相等於795,478,000港元)。住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號提供租賃。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

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收入(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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無就住宅服務式公寓簽署長期租賃協議、概無簽署寫字樓租賃協議，亦概無根據長期租賃協議交付住宅服務式公寓的空置管有權。因此，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月內概無確認出售住宅服務式公寓之任何收益。

於二零二四年六月三十日，仍有就住宅服務式公寓之三份已簽署長期租賃協議尚未交付。

於報告期末，董事已就收購 Smart Title Limited 產生之商譽、無形資產以及與(i)建設及經營會所之會所設施之權利及(ii)開發及經營主體地塊之權利以及管理建於主體地塊上之物業之權利有關之使用權資產進行減值測試，並參考貼現現金流預測，以評估位於中國內地北京之物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之使用價值。由於本集團物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之現金產生單位賬面價值超過其可收回金額，故於截至二零二四年六月三十日止六個月確認為商譽減值虧損45,591,000港元。減值虧損乃由於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，董事已按公平值計量短期租賃協議項下住宅服務式公寓之投資物業。基於獨立專業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3,301,000港元。

於報告期末，董事已按公平值計量香港寶福山23個龕位之投資物業。基於獨立專業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收益957,000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。按獨立專業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二零二三年十二月三十一日之163,700,000港元減少至二零二四年六月三十日之143,600,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損20,100,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

營運高爾夫球會所業務

於二零二三年四月三日，本集團收到會所資產承租人關於於二零二三年十月五日終止會所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，擴展至營運高爾夫球會所業務。

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。本集團營運高爾夫球會所業務以會員、營運高爾夫球會所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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團新擴展的營運高爾夫球會所業務產生之收益為64,613,000港元，並錄得分部溢利(除稅前)24,860,000港元。因此，會所得以產生穩定的收入及分部溢利。董事會不時謹慎監控會所的收入及營運成本，以創造持續的收入來源。

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，該投資之公平值由二零二三年十二月三十一日之5,535,000港元增加至二零二四年六月三十日之5,786,000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收益251,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月，Elite Prosperous呈報溢利251,000港元，相應地本集團應佔Elite Prosperous溢利123,000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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，中國智能健康錄得虧損28,663,000港元，較上一期間之31,862,000港元減少3,199,000港元，而本集團有權應佔中國智能健康虧損6,289,000港元。於二零二四年六月三十日，於計入應佔中國智能健康截至二零二四年六月三十日止六個月之虧損前，中國智能健康於聯營公司之權益之賬面值為965,000港元。根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之投資，倘實體應佔聯營公司或合營公司之虧損等於或超過其於聯營公司或合營公司之權益，則不會確認進一步虧損。因此，於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團應佔中國智能健康虧損為965,000港元。

管理層討論及分析(續)

未來前景

二零二四年上半年全球經濟復甦表現遜於二零二四年之預期。預計聯邦儲備局將維持高利率政策至二零二四年底。此外，俄烏衝突持續、以巴衝突持續、紅海航運危機以及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下半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或縮減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少於二零二三年。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，本集團現正發展新產品系列，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，如日本及亞太國家，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毛利率的表現，但董事預計，由於透過調整毛利率爭取更多銷售訂單，加上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於二零二四年上半年正在放緩，但中國政府已實施多項措施以提振中國內地經濟，例如增發人民幣一萬億元特別國債、採取積極的財政政策，以及強調穩定房地產、先進製造業及內需等經濟。因此，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營運高爾夫球會所業務。董事預期，由於本集團營運高爾夫球會所業務於二零二四年的全年效應，本集團營運高爾夫球會所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，董事對二零二四年之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。

報告期末後事項

本集團於報告期後及直至批准簡明綜合財務報表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二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：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

於二零二四年六月三十日，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%
梁曼儀女士		700,000	—	700,000	0.02%

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。

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. 中國智能健康控股有限公司(本公司擁有 21.94% 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，於二零二四年六月三十日，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31。

a. 二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃

下表披露於截至二零二四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								
			於二零二四年一月一日					於二零二四年六月三十日			
			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	行使價	行使期	
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	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	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	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	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	160,360,000	-	-	-	(160,360,000)	-	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計劃於二零二一年十二月十一日到期，故於二零二四年一月一日及二零二四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

於截至二零二四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，於二零二四年一月一日及二零二四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。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，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

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，並無股份獲授出、歸屬、註銷或失效，於二零二四年一月一日及二零二四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。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，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購股權數目為381,960,648份購股權。

截至二零二四年六月三十日止六個月，概無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。

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

於二零二四年六月三十日，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	—	583,832,803	—	583,832,803	15.28%
Ample Cheer Limited	5	—	—	583,832,803	583,832,803	15.28%
李月華女士	6	—	—	646,374,285	646,374,285	16.92%

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。

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：(續)

6. 645,374,285股本公司普通股股份當中，

- (i) 583,832,803股普通股股份由金利豐財務有限公司持有，其由Ample Cheer Limited全資擁有。Ample Cheer Limited由李月華女士全資擁有；
- (ii) 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。金利豐金融集團有限公司由Active Dynamic Limited全資擁有。Active Dynamic Limited由李月華女士全資擁有；及
- (iii) 62,541,470股普通股股份由Turbo Kingdom International Limited持有，其由李月華女士全資擁有。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會於二零二四年六月三十日擁有本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零二四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，本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月期間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。於截至二零二四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，彼等於截至二零二四年六月三十日止六個月期間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二零二四年中期報告及截至二零二四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，二零二四年八月二十九日

* 僅供識別