



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)



2020 中期報告

*僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	10
獨立審閱報告	49
管理層討論及分析	51
上市規則規定之附加資料	85

公司資料

董事會

執行董事

李雄偉先生
(主席兼行政總裁)
張國偉先生
陳健華先生
張國勳先生

獨立非執行董事

尹成志先生
吳向仁先生
黃德銓先生

公司秘書

陳健華先生

審核委員會成員

黃德銓先生(主席)
尹成志先生
吳向仁先生

薪酬委員會成員

吳向仁先生(主席)
李雄偉先生
尹成志先生

提名委員會成員

李雄偉先生(主席)
尹成志先生
吳向仁先生

財務委員會成員

陳健華先生(主席)
黃德銓先生

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
干諾道中 168-200 號
信德中心西座
1211 室

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda)
Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
證券登記服務處
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 54 樓

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

股份代號

764

網站

www.eternityinv.com.hk

電郵地址

billy@eternityinv.com.hk

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	5	87,102	91,085
銷售成本		(37,763)	(31,430)
毛利		49,339	59,655
投資及其他收入	6	1,694	1,995
其他收益及虧損	7	(9,275)	(70,342)
銷售及分銷開支		(1,988)	(2,473)
行政開支		(183,012)	(45,659)
應佔聯營公司業績		(63,856)	(27,546)
經營虧損		(207,098)	(84,370)
融資費用	8	(24,844)	(24,261)
除稅前虧損		(231,942)	(108,631)
所得稅抵免／(開支)	9	22,976	(1,480)
本期間虧損	10	(208,966)	(110,111)
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(208,757)	(107,958)
非控股權益		(209)	(2,153)
		(208,966)	(110,111)
中期股息	11	—	—
每股虧損	12	(5.47)	(2.83)
基本及攤薄(港仙)			

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(208,966)	(110,111)
其他全面(開支)/收益：		
將不會重新分類至損益表之項目：		
應佔一間聯營公司之其他全面收益	—	220
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	(22,194)	(4,455)
應佔聯營公司之其他全面開支	(725)	—
本期間其他全面開支，扣除所得稅後	(22,919)	(4,235)
本期間全面總開支	(231,885)	(114,346)
以下人士應佔本期間全面總開支：		
本公司擁有人	(231,783)	(112,243)
非控股權益	(102)	(2,103)
	(231,885)	(114,346)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 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	480,265	496,171
使用權資產	14	218,734	226,164
投資物業	15	133,500	159,200
無形資產		804,051	829,696
商譽		267,057	272,324
於聯營公司之權益	16	208,753	272,151
遞延稅項資產		38,740	15,974
預付款項及其他應收款項		24,383	201
應收貸款	18	274,812	480,534
		2,450,295	2,752,415
流動資產			
存貨		32,764	36,515
發展中物業	17	30,171	—
應收貸款	18	578,298	497,516
貿易應收款項	19	29,508	39,864
按金、預付款項及其他應收款項		118,259	126,738
按公平值計入損益表之金融資產		281,601	240,815
可收回稅項		243	243
現金及現金等價物		111,692	140,550
		1,182,536	1,082,241
資產總值		3,632,831	3,834,656
權益			
股本	20	38,196	38,196
儲備		2,153,659	2,385,735
本公司擁有人應佔權益		2,191,855	2,423,931
非控股權益		(5,577)	(5,475)
權益總額		2,186,278	2,418,456

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
流動負債			
貿易應付款項	21	8,286	5,510
已收按金、應計費用及其他應付款項		109,959	98,548
預收款項		19,585	21,024
應付稅項		86,533	88,695
銀行借款	22	155,778	155,720
其他借款	23	229,875	200,000
租賃負債		861	742
擔保票據	24	299,963	299,841
應付一間聯營公司款項		1,967	1,967
應付一名董事款項	25	—	—
		912,807	872,047
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		53,763	53,561
租賃負債		253,024	258,509
遞延稅項負債		226,959	232,083
		533,746	544,153
負債總額		1,446,553	1,416,200
權益及負債總額		3,632,831	3,834,656
流動資產淨值		269,729	210,194
資產總值減流動負債		2,720,024	2,962,609

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	資本儲備	實繳盈餘	其他儲備	支款儲備	匯兌儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	38,196	1,807,051	17,761	404,663	20,228	9,063	(78,602)	437,344	2,655,704	(2,626)	2,653,078
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(107,958)	(107,958)	(2,153)	(110,111)
本期間其他全面收益/(開支)											
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	220	-	220	-	220
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(4,505)	-	(4,505)	50	(4,455)
本期間全面總開支	-	-	-	-	-	-	(4,285)	(107,958)	(112,243)	(2,103)	(114,346)
以股權結算之股份支款失效時撥回	-	-	-	-	-	(9,063)	-	9,063	-	-	-
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	38,196	1,807,051	17,761	404,663	20,228	-	(82,887)	338,449	2,543,461	(4,729)	2,538,732
於二零二零年一月一日	38,196	1,807,051	17,761	404,663	20,228	-	(101,227)	237,259	2,423,931	(5,475)	2,418,456
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(208,757)	(208,757)	(209)	(208,966)
本期間其他全面收益/(開支)											
應佔聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(725)	-	(725)	-	(725)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(22,301)	-	(22,301)	107	(22,194)
本期間全面總開支	-	-	-	-	-	-	(23,026)	(208,757)	(231,783)	(102)	(231,885)
確認由一間聯營公司持有之庫存股份	-	-	-	-	(293)	-	-	-	(293)	-	(293)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	38,196	1,807,051	17,761	404,663	19,935	-	(124,253)	28,502	2,191,855	(5,577)	2,186,278

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營活動之現金流量		
營運所用現金	(29,011)	(9,541)
經營活動所用之現金淨額	(29,011)	(9,541)
投資活動之現金流量		
於收購一間聯營公司之投資	(1,477)	—
購買物業、廠房及設備	(703)	(14,715)
其他投資活動產生之現金流入淨額	1,489	628
投資活動所用之現金淨額	(691)	(14,087)
融資活動之現金流量		
來自一名董事之墊款	1,200	25,000
來自一名股東之墊款	—	7,200
來自一間聯營公司之墊款	—	1,967
已付利息	(24,760)	(27,916)
銀行借款所得款項	40,226	15,440
其他借款所得款項	29,875	200,000
償還銀行借款	(40,168)	(17,671)
償還其他借款	—	(200,000)
償還租賃負債	(364)	(221)
償還一名董事	(1,200)	(75,000)
償還一名股東	—	(7,200)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	4,809	(78,401)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物減少淨額	(24,893)	(102,029)
報告期初之現金及現金等價物	140,550	140,628
匯率變動之影響	(3,965)	1,953
於報告期末之現金及現金等價物	111,692	40,552

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

Eternity Investment Limited (永恆策略投資有限公司*) (「本公司」) 及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港會計準則 (「香港會計準則」) 第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六所載之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表應連同本集團截至二零一九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3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二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所呈列者相同。

2. 新型冠狀病毒於本中期間之影響

新型冠狀病毒爆發及其後隔離措施以及各國實施之旅遊限制已對全球經濟及營商環境造成負面影響，並直接及間接影響本集團之業務。本集團之財務狀況及表現於各方面均受影響，包括本集團貿易應收款項及應收貸款之信貸虧損撥備大幅增加以及本集團投資物業之公平值變動產生之虧損增加，於下文「管理層討論及分析」中「業務回顧」一節中披露。

3. 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及應用若干會計政策變得與本集團相關外，截至二零二零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二零一九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。

* 僅供識別

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則中對概念性框架之提述(修訂本)及以下香港財務報告準則修訂本，有關修訂本於二零二零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：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

於本中期期間應用香港財務報告準則中對概念性框架之提述(修訂本)及香港財務報告準則修訂本對本集團於本中期期間及過往中期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。

本集團新應用之會計政策

此外，本集團已應用以下於本中期期間與本集團相關之會計政策。

政府資助

政府資助將不予確認直至合理保證下本集團將遵守政府資助及附帶之條件而將收到資助。

政府資助於本集團將有關資助擬補償相關成本確認為開支期間內按系統基準於損益表中確認。

政府資助與就已產生開支或虧損之補償或向本集團提供之即時財務支援而應收收入有關，有關資助成為應收賬款之期間並無日後相關成本於損益表中確認。有關資助於「投資及其他收入」項下呈列。

發展中物業

發展中物業之成本包括已明確識別之成本，當中包括總開發成本、材料及供應品、工資、其他直接開支及適當比例之間接成本。可變現淨值乃參考在日常業務過程中已出售物業之銷售所得款項減適用可變銷售開支及預計完工成本或管理層根據現行市況作出估計而釐定。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部

本集團之經營分部已根據向董事會(「**董事會**」)主席(即主要經營決策人)報告之資料釐定，有關資料用作評估表現及作出策略性決定。本集團之經營業務乃根據其業務性質及所提供之產品及服務構建及獨立管理。本集團各經營分部指提供產品及服務之策略性業務單位，其風險及回報有別於其他經營分部。本集團現時有四個經營分部：

- | | | |
|-----|--------|--|
| (a) | 物業投資 | 租賃租用物業 |
| (b) | 銷售金融資產 | 銷售按公平值計入損益表(「 按公平值計入損益表 」)之金融資產 |
| (c) | 借貸 | 借貸 |
| (d) | 銷售珠寶產品 | 設計及銷售珠寶產品 |

分部收益及業績

截至二零二零年六月三十日止六個月

	銷售		銷售		綜合
	物業投資	金融資產	借貸	珠寶產品	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收益	12,470	1,299	44,305	29,028	87,102
分部(虧損)/溢利	(46,555)	17,996	(100,918)	(11,842)	(141,319)
銀行存款之利息收入					29
未分配企業開支					(1,952)
融資費用					(24,844)
應佔聯營公司業績					(63,856)
除稅前虧損					(231,942)
所得稅抵免					22,976
本期間虧損					(208,966)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	12,970	(2,711)	52,362	28,464	91,085
分部(虧損)/溢利	(39,383)	(59,710)	44,522	(630)	(55,201)
銀行存款之利息收入					33
未分配企業開支					(1,656)
融資費用					(24,261)
應佔聯營公司業績					(27,546)
除稅前虧損					(108,631)
所得稅開支					(1,480)
本期間虧損					(110,111)

上文呈報之分部收益指由對外客戶產生之收益。兩個期間概無分部間銷售。

分部業績指各分部(產生的虧損)/賺取的溢利，惟並無分配中央行政開支(包括董事酬金、應佔聯營公司業績、若干投資及其他收入、融資費用及所得稅抵免/(開支))。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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部(續)

分部資產及負債

於二零二零年六月三十日

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部資產					
— 香港	370,081	303,309	901,673	60,521	1,635,584
— 中華人民共和國(「中國」)	1,786,097	—	—	—	1,786,097
	2,156,178	303,309	901,673	60,521	3,421,681
未分配企業資產					211,150
綜合資產總值					3,632,831
分部負債					
— 香港	(117,274)	(41,990)	(5,497)	(42,979)	(207,740)
— 中國	(697,673)	—	—	—	(697,673)
	(814,947)	(41,990)	(5,497)	(42,979)	(905,413)
未分配企業負債					(541,140)
綜合負債總額					(1,446,553)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部(續)

分部資產及負債(續)

於二零一九年十二月三十一日

	物業投資 千港元 (經審核)	銷售 金融資產 千港元 (經審核)	借貸 千港元 (經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
分部資產					
— 香港	389,477	255,696	1,098,870	73,927	1,817,970
— 中國	1,742,041	—	—	—	1,742,041
	<u>2,131,518</u>	<u>255,696</u>	<u>1,098,870</u>	<u>73,927</u>	<u>3,560,011</u>
未分配企業資產					<u>274,645</u>
綜合資產總值					<u><u>3,834,656</u></u>
分部負債					
— 香港	(119,300)	(12,111)	(9,766)	(43,734)	(184,911)
— 中國	(700,605)	—	—	—	(700,605)
	<u>(819,905)</u>	<u>(12,111)</u>	<u>(9,766)</u>	<u>(43,734)</u>	<u>(885,516)</u>
未分配企業負債					<u>(530,684)</u>
綜合負債總額					<u><u>(1,416,200)</u></u>

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 除於聯營公司之權益、若干按金、預付款項、其他應收款項以及現金及現金等價物不計入個別分部外，所有資產均分配至經營分部。個別分部共同使用之資產按個別分部賺取之收益分配；及
- 除若干其他借款、擔保票據、若干應付稅項、若干應計費用及其他應付款項以及應付一間聯營公司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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部(續)

其他分部資料

截至二零二零年六月三十日止六個月

	銷售			銷售	
	物業投資 千港元 (未經審核)	金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
計量分部(虧損)/溢利					
及分部資產所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	697	—	—	6	703
應收貸款之信貸虧損撥備	—	—	(133,716)	—	(133,716)
其他應收款項之信貸虧損撥備	(709)	—	—	—	(709)
貿易應收款項之信貸虧損撥備	—	—	—	(1,187)	(1,187)
無形資產攤銷	(9,667)	—	—	—	(9,667)
物業、廠房及設備之折舊	(11,481)	—	—	(14)	(11,495)
使用權資產之折舊	(2,939)	—	—	(148)	(3,087)
股息收入	—	330	—	—	330
按公平值計入損益表之金融資產					
公平值變動產生之收益	—	16,425	—	—	16,425
政府資助	90	—	36	80	206
其他應收款項之利息收入	1,129	—	—	—	1,129
投資物業公平值變動產生之虧損	(25,700)	—	—	—	(25,700)
存貨虧損	—	—	—	(4,914)	(4,914)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部(續)

其他分部資料(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業投資	銷售 金融資產	借貸	銷售 珠寶產品	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
計量分部(虧損)/溢利					
及分部資產所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	20,784	—	—	8	20,792
其他應收款項之信貸虧損撥備	(3,878)	—	—	—	(3,878)
貿易應收款項之信貸虧損撥備	—	—	—	(8)	(8)
無形資產攤銷	(10,159)	—	—	—	(10,159)
物業、廠房及設備之折舊	(11,461)	—	—	(32)	(11,493)
使用權資產之折舊	(3,087)	—	—	—	(3,087)
股息收入	—	670	—	—	670
其他應收款項之利息收入	1,292	—	—	—	1,292
按公平值計入損益表之金融資產					
公平值變動產生之虧損	—	(57,696)	—	—	(57,696)
投資物業公平值變動產生之虧損	(12,700)	—	—	—	(12,700)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(16)	70	—	—	54
撥回應收貸款之信貸虧損撥備	—	—	3,644	—	3,644

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 經營分部(續)

地區分部

本集團主要於香港及中國經營。本集團來自對外客戶之收益按地區劃分詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
澳洲	95	98
歐洲	3,326	6,126
香港	73,758	73,507
中國	9,923	10,422
美利堅合眾國	—	932
	87,102	91,085

5. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶 合約之收益明細		
按貨品及服務種類分拆		
— 銷售珠寶產品	29,028	28,464
來自其他來源之收益		
— 銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	1,299	(2,711)
— 貸款利息收入	44,305	52,362
— 租金收入	12,470	12,970
總收益	87,102	91,085
收益確認之時間		
— 按單一時間點	29,028	28,464
— 於一段時間內	—	—
來自客戶合約之收益	29,028	28,464

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 收益(續)

來自客戶合約之收益與於分部資料披露之金額對賬載列如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銷售珠寶產品	29,028	28,464
來自客戶合約之收益	29,028	28,464
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	1,299	(2,711)
貸款利息收入	44,305	52,362
租金收入	12,470	12,970
總收益	87,102	91,085

銷售按公平值計入損益表之金融資產收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	14,008	49,515
已出售按公平值計入損益表之金融資產之賬面值 加交易費用	(12,709)	(52,226)
	1,299	(2,711)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

6. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
股息收入	330	670
政府資助	206	—
銀行存款之利息收入	29	33
其他應收款項之利息收入	1,129	1,292
	1,694	1,995

於本中期期間，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補貼之政府資助206,000港元，該項補貼與香港政府提供防疫抗疫基金之「保就業」計劃及零售業資助計劃有關。

7. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益	—	54
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動 產生之收益/(虧損)	16,425	(57,696)
投資物業公平值變動產生之虧損	(25,700)	(12,700)
	(9,275)	(70,342)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息	2,025	2,103
其他借款之利息	8,690	7,934
租賃負債之利息	6,302	6,590
擔保票據之估算利息	12,023	12,013
	29,040	28,640
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債 利息	(4,196)	(4,379)
	24,844	24,261

9. 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
香港利得稅		
— 本期稅項	(1,854)	(3,436)
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(355)	(535)
遞延稅項抵免	25,185	2,491
	22,976	(1,480)

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)

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
應收貸款之信貸虧損撥備	133,716	—
其他應收款項之信貸虧損撥備	709	3,878
貿易應收款項之信貸虧損撥備	1,187	8
無形資產攤銷(計入行政開支)	9,667	10,159
已售存貨之成本	30,292	23,898
物業、廠房及設備之折舊	11,495	11,493
使用權資產之折舊	3,087	3,087
減：計入合資格資產成本之已資本化折舊	(1,725)	(1,812)
	1,362	1,275
存貨虧損(計入行政開支)	4,914	—
短期租賃之租賃開支	166	435
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	21,742	22,446
— 退休福利計劃供款	224	229
	21,966	22,675

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

10. 本期間虧損(續)

本期間虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
撥回應收貸款之信貸虧損撥備	—	(3,644)
來自投資物業及經營權之總租金收入	(12,470)	(12,970)
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	7,471	9,049
減：期內並無產生租金收入之投資物業及 經營權產生之直接經營開支	251	110
	(4,748)	(3,811)

11. 中期股息

於截至二零二零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(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。董事會已決定不會就截至二零二零年六月三十日止六個月支付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本公司擁有人應佔本期間虧損	(208,757)	(107,958)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千股 (未經審核)	二零一九年 千股 (未經審核)
<u>普通股數目</u>		
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股 加權平均數	3,819,606	3,819,606

由於截至二零二零年六月三十日止六個月內概無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

計算截至二零一九年六月三十日止六個月內之每股攤薄虧損並不假設行使本公司尚未行使之購股權，此乃由於假設行使將導致每股虧損減少。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 物業、廠房及設備之變動

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團收購若干物業、廠房及設備成本總額為703,000港元(二零一九年：20,792,000港元)。於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團出售若干物業、廠房及設備賬面總值為16,000港元，產生出售收益54,000港元。

14. 使用權資產之變動

於截至二零二零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1,362,000港元已直接於截至二零二零年六月三十日止六個月之損益表確認(二零一九年：1,275,000港元)，而1,725,000港元(二零一九年：1,812,000港元)則已資本化計入合資格資產成本。

15. 投資物業之變動

於報告期末，本集團位於香港之投資物業由一間獨立專業合資格估值師行亞太資產評估及顧問有限公司按二零一九年十二月三十一日估值時其所使用相同估值方法進行估值。投資物業因此產生之公平值減少25,700,000港元(二零一九年：公平值減少12,700,000港元)已直接於截至二零二零年六月三十日止六個月之損益表確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 於聯營公司之權益

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 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」)	54,176	61,610
— 環球大通集團有限公司(「環球大通」)	134,896	179,146
香港非上市股份		
— 中港資有限公司(「中港資」)	593	593
— Elite Prosperous Investment Limited (「Elite Prosperous」)	19,088	30,802
	208,753	272,151
於聯營公司之投資成本	238,683	237,207
應收一間聯營公司款項	38,437	38,437
應佔收購後虧損、其他全面開支、已收股息淨額 及儲備	(68,367)	(3,493)
	208,753	272,151
上市股份市值		
— 中國智能健康	50,447	53,414
— 環球大通	41,885	68,076

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 於聯營公司之權益(續)

中國智能健康

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，中國智能健康已回購及註銷112,400,000股股份，而本集團於中國智能健康之股權由二零一九年十二月三十一日的18.86%增至二零二零年六月三十日的19.14%。由於股份回購及註銷，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內「應佔聯營公司業績」項目中確認被視為收購之收益144,000港元。

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

鑑於中國智能健康之股份並無具深度之市場流通量存在，董事認為中國智能健康股份之市場價值與本集團於中國智能健康中權益之公平值之計量並不相關。取而代之，董事已根據本集團二零二零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表釐定其於中國智能健康之權益之公平值，此乃由於中國智能健康之資產及負債乃遵守香港財務報告準則按公平值計量，作財務報告用途。據此，董事認為中國智能健康於二零二零年六月三十日之資產淨值與其於二零二零年六月三十日之公平值相若。

於二零二零年六月三十日，本集團持有中國智能健康1,483,728,240股股份，而其中公平值為49,658,000港元之1,460,520,240股股份已抵押為授予本集團之有抵押其他借款一保證金財務融資之抵押品。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 於聯營公司之權益(續)

環球大通

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團以代價1,477,000港元進一步收購環球大通31,500,000股股份，因此，本集團於環球大通的股權由二零一九年十二月三十一日的29.04%增至二零二零年六月三十日的29.77%。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內「應佔聯營公司業績」項目中確認進一步收購導致的議價購買收益1,849,000港元。

就緊接本中期報告刊發前12個月各月於由聯交所經營的GEM(「GEM」)交易的環球大通股份之數量而言，董事認為於GEM發生有關環球大通股份交易之頻率及數量並不足以按持續基準提供定價資料，且就環球大通股份而言，並無具深度之市場流通量存在。

鑑於環球大通之股份並無具深度之市場流通量存在，董事認為環球大通股份之市場價值與本集團於環球大通中權益之公平值之計量並不相關。取而代之，董事已根據二零二零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表釐定本集團於環球大通之權益之公平值，此乃由於環球大通之資產及負債乃遵守香港財務報告準則按公平值計量，作財務報告用途。據此，董事認為環球大通於二零二零年六月三十日之資產淨值與其於二零二零年六月三十日之公平值相若。

於二零二零年六月三十日，本集團持有環球大通1,269,250,000股股份，而其中公平值為15,485,000港元之469,250,000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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 發展中物業

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於報告期初	—	—
添置	30,171	—
於報告期末	30,171	—

發展中物業位於中國內地，並以長期租約持有。

發展中物業預期可於超過一年後收回。

18. 應收貸款

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	983,685	991,718
應收應計利息	25,162	8,353
減：累計信貸虧損撥備	1,008,847 (155,737)	1,000,071 (22,021)
	853,110	978,050

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 應收貸款(續)

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至15%(二零一九年十二月三十一日：年利率8%至15%)。於報告期末，按到期日劃分之應收貸款(扣除累計信貸虧損撥備後)到期情況如下：

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產		
— 一年內	578,298	497,516
非流動資產		
— 一年以上但不超過兩年	274,812	480,534
	853,110	978,050

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，已確認應收貸款之信貸虧損撥備為133,716,000港元(二零一九年六月三十日：撥回撥備3,644,000港元)。

於二零二零年六月三十日，三筆本金總額為260,000,000港元之貸款乃以公司擔保作抵押。於二零一九年十二月三十一日，兩筆本金總額為125,000,000港元之貸款乃以公司擔保作抵押。

累計信貸虧損撥備之變動如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
於報告期初	22,021	17,547
期內已確認之信貸虧損撥備	133,716	4,474
於報告期末	155,737	22,021

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 貿易應收款項

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	30,840	40,009
減：累計信貸虧損撥備	(1,332)	(145)
	29,508	39,864

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

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	5,346	7,510
31至60日	4,476	6,391
61至90日	3,885	6,852
91至120日	4,258	3,617
121至180日	3,949	9,084
180日以上	7,594	6,410
	29,508	39,864

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。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，已確認貿易應收款項之信貸虧損撥備為1,187,000港元(二零一九年六月三十日：8,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 貿易應收款項(續)

累計信貸虧損撥備之變動如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
於報告期初	145	89
期內已確認之信貸虧損撥備	1,187	56
於報告期末	1,332	145

20. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零一九年：每股面值 0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月 三十一日(經審核)、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日(未經審核)	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月 三十一日(經審核)、二零二零年一月一日及 二零二零年六月三十日(未經審核)	3,819,606	38,196

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

21. 貿易應付款項

於報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,732	2,409
31至60日	1,184	336
61至90日	706	603
91至120日	1,216	750
120日以上	2,448	1,412
	8,286	5,510

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 銀行借款

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已抵押銀行借款	155,778	155,720
須償還之賬面值：		
— 一年內	40,226	38,823
	40,226	38,823
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	4,081	5,413
— 一年以上但不超過兩年	5,543	5,543
— 兩年以上但不超過五年	17,391	17,391
— 五年以上	88,537	88,550
	115,552	116,897
	155,778	155,720
減：計入流動負債之款項	(155,778)	(155,720)
計入非流動負債之款項	—	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

22. 銀行借款(續)

於二零二零年六月三十日，本集團有以下銀行借款：

- (a) 一筆為115,552,000港元(二零一九年十二月三十一日：116,897,000港元)之有抵押按揭貸款，乃按一個月期香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1%或銀行不時所報之最優惠利率減年利率3%(以較低者為準)計息，以本集團賬面總值為348,213,000港元(二零一九年十二月三十一日：377,867,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記作抵押，由本公司及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，並於二零三七年九月十八日到期；
- (b) 一筆為20,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：20,000,000港元)之有抵押循環定期貸款，乃按期香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以本集團賬面總值為348,213,000港元(二零一九年十二月三十一日：377,867,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記作抵押，由本公司及Om Gem Limited提供擔保，並於二零二一年四月二十七日期到期；及
- (c) 一筆為20,226,000港元(二零一九年十二月三十一日：18,823,000港元)之有抵押應付款項財務融資，乃按期香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以本集團賬面總值為348,213,000港元(二零一九年十二月三十一日：377,867,000港元)之位於香港之樓宇及投資物業之第一法定押記作抵押，由本公司及Om Gem Limited提供擔保，並於二零二零年九月起計四個月內到期。

由於有抵押按揭貸款包含須按要求償還條文，因此有抵押按揭貸款全部未付金額被列作流動負債。

所有銀行借款均以港元計值。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

23. 其他借款

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押其他借款 — 保證金財務融資	29,875	—
無抵押其他借款	200,000	200,000
	229,875	200,000

於二零二零年六月三十日，無抵押其他借款200,000,000港元以年利率8%計息，以(i)支付貸款協議項下本金及利息而以該財務公司為抬頭人之期票，及(ii)由董事會主席兼執行董事李雄偉先生之個人擔保作抵押，並於二零二一年五月二十八日到期。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司與該財務公司訂立一份補充協議延長無抵押其他借款還款日期由二零二零年五月二十九日至二零二一年五月二十八日。除延長還款日期外，貸款協議之所有條款及條件維持不變，並繼續具有十足效力及作用。

於二零二零年六月三十日，有抵押其他借款 — 保證金財務融資29,875,000港元以最優惠利率加年利率3%計息，並以(i)本集團於保證金證券買賣賬戶所持有公平值為142,859,000港元之香港上市股本證券(其中77,716,000港元與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而65,143,000港元與本集團於聯營公司之部分上市投資相關)；及(ii)李雄偉先生之個人擔保作抵押。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

24. 擔保票據

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
擔保票據	299,963	299,841
		千港元
於二零一九年一月一日		299,611
擔保票據之估算利息		24,231
已付及應付利息		(24,001)
於二零一九年十二月三十一日(經審核)及二零二零年一月一日		299,841
擔保票據之估算利息(附註8)		12,023
已付及應付利息		(11,901)
於二零二零年六月三十日(未經審核)		299,963

於二零一七年八月二十五日，本公司發行本金總額為300,000,000港元之擔保票據。該擔保票據以年利率8%計息，以本公司之一間全資附屬公司中國9號健康產業集團有限公司(其主要資產為(i)建設及經營位於中國內地北京一間會員制高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)之會所設施之權利，及(ii)開發及經營毗鄰會所之一幅佔地580畝之地塊(「主體地塊」)之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利)之100%已發行股本之股份質押作抵押品，並於二零二零年八月二十五日到期。

根據擔保票據之條款及條件，本公司與票據持有人訂約，自發行日期及於任何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或證券權益或擁有未償還產權負擔或證券權益，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(定義見擔保票據之條款及條件)將不少於1,300,000,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

24. 擔保票據(續)

根據截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，於二零二零年六月三十日之綜合有形資產淨值(定義見擔保票據之條款及條件)少於1,300,000,000港元，構成違反擔保票據之相關條款及條件(「違反」)。違反構成擔保票據項下之違約事件，賦予票據持有人權利宣佈擔保票據之未償還本金金額、擔保票據項下之應計利息及所有其他應付款項立即到期應付。於二零二零年八月二十七日，本公司就違反取得票據持有人發出之豁免。

25. 應付一名董事事項

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
張國勳先生	—	—

應付一名董事事項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二零年一月三十日、二零二零年三月二日及二零二零年四月八日，本公司執行董事張國勳先生就本集團之短期資金需要而分別向其作出600,000港元、400,000港元及200,000港元現金墊款。於二零二零年六月二十九日，本集團已向張國勳先生償還現金墊款。

26. 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 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
主體地塊之資本開支	58,162	26,854

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易

除簡明綜合財務報表另有披露者外，本集團於截至二零二零年及二零一九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

(向聯營公司提供)／來自聯營公司之貸款

	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 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
應付中港貸款項	(1,967)	(1,967)

附註：應收Elite Prosperous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。

(向聯營公司提供)／來自聯營公司之貸款並不構成上市規則第14A章所定義之關連交易。

已付／應付聯營公司支出及已收／應收聯營公司收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
已付／應付經紀佣金及相關開支	50	118
已收／應收租金收入	2,548	1,492

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

期內，執行董事及行政總裁(為主要管理人員)之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	11,310	11,280
離職後福利	36	36
	11,346	11,316

總酬金乃計入「員工成本」(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財務公司向本公司提供200,000,000港元之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，亦概無以本集團資產作為李雄偉先生提供的個人擔保作抵押。

於二零二零年六月三十日，李雄偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

- (ii) 於二零一八年十二月二十四日，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出50,000,000港元現金墊款。現金墊款為免息及無抵押。於二零一九年一月四日，本集團已向李雄偉先生償還現金墊款。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易(續)

(c) 與本公司之董事及主要股東之交易(續)

- (iii) 於二零一九年一月三十日，李雄偉先生就本集團之短期資金需要而向其作出25,000,000港元現金墊款。現金墊款為免息及無抵押。於二零一九年三月七日，本集團已向李雄偉先生償還現金墊款。
- (iv) 於二零一九年二月十五日，Twin Success International Limited(「**Twin Success**」，本公司主要股東，由李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生分別實益擁有50%、25%及25%權益)就本集團之短期資金需要而向其作出7,200,000港元現金墊款。李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生各自為本公司執行董事。現金墊款為免息及無抵押。於二零一九年二月二十八日，本集團已向Twin Success償還現金墊款。
- (v) 於二零二零年一月三十日、二零二零年三月二日及二零二零年四月八日，張國勳先生就本集團之短期資金需要而分別向其作出600,000港元、400,000港元及200,000港元現金墊款。現金墊款為免息及無抵押。於二零二零年六月二十九日，本集團已向張國勳先生償還現金墊款。
- (vi) 於二零二零年三月九日，李雄偉先生就證券公司向本集團提供40,000,000港元之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，亦概無以本集團資產作為李雄偉先生提供的個人擔保作抵押。

於二零二零年六月三十日，李雄偉先生提供個人擔保維持十足效力及作用。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易(續)

(d) 與本公司附屬公司之董事之交易

於二零一八年八月二十日，本公司一間全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「北湖9號公司」)(作為貸款人)與本集團若干附屬公司之董事關家麟先生(作為借款人)及關家麟先生之配偶郝玉慧女士(作為擔保人)已訂立貸款協議，內容有關向關家麟先生授出本金額為人民幣25,000,000元(相等於28,532,000港元)之貸款，自二零一八年八月二十四日起計為期二十四個月。貸款按年利率9%計息，以郝玉慧女士擁有之位於中國北京市之住宅物業(「物業」)之房地產按揭作抵押及於二零二零年八月二十三日到期。貸款協議之條款乃經北湖9號公司與關家麟先生公平磋商後協定，並參考本集團及其借貸客戶訂立之貸款協議之條款及條件。

於二零一八年九月二十日，北湖9號公司、關家麟先生及郝玉慧女士訂立補充協議，內容有關修訂日期為二零一八年八月二十日之貸款協議之先決條件，據此，貸款協議須待本公司一間全資附屬公司之董事及法律代表袁輝震先生(作為北湖9號公司代理人)及郝玉慧女士向北京市順義區房屋管理局(「房屋管理局」)正式註冊物業之房地產按揭後方可作實。

同時，於二零一八年九月二十日，袁輝震先生以北湖9號公司為受益人簽立一份不可撤銷承諾書，據此：

- (i) 袁輝震先生代表北湖9號公司連同郝玉慧女士向房屋管理局註冊物業之房地產按揭；
- (ii) 倘關家麟先生未能按貸款協議償還貸款，袁輝震先生須按北湖9號公司之指示出售物業，並將所得款項全數轉讓予北湖9號公司；
- (iii) 倘北湖9號公司建議更改物業按揭之承按人或終止按揭，袁輝震先生須按北湖9號公司之指示執行所有必要文件，以產生該更改或終止；及
- (iv) 除非獲北湖9號公司之指示，否則袁輝震先生不得更改物業按揭之承按人、終止按揭或出售物業。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

27. 重大關連人士交易(續)

(d) 與本公司附屬公司之董事之交易(續)

根據上市規則第14A章，由於關家麟先生、郝玉慧女士與袁輝霞先生各自於貸款協議日期於附屬公司層面上為本公司之關連人士，故訂立貸款協議(經補充協議及承諾書補充)構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

董事(包括全體獨立非執行董事)已確認貸款協議(經補充協議及承諾書補充)之條款屬公平合理，其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

貸款協議已於二零一八年九月二十六日成為無條件及貸款已於二零一八年九月二十九日提取。

於二零二零年六月二日，關家麟先生償還貸款人民幣25,000,000元(相等於27,178,000港元)連同應計利息人民幣599,000元(相等於651,000港元)。

董事確認上述之交易已遵守上市規則第14A章之關連交易規定。

28. 應收貸款、其他應收款項及貿易應收款項之減值評估

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
已就以下項目確認/(撥回)信貸虧損撥備：		
— 應收貸款(附註18)	133,716	(3,644)
— 其他應收款項	709	3,878
— 貿易應收款項(附註19)	1,187	8
	135,612	242

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

28. 應收貸款、其他應收款項及貿易應收款項之減值評估(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用釐定輸入數據及假設之基準及估算技術與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所遵循者相同。

29. 金融工具之公平值計量

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值

公平值等級

下表載列本集團按經常性基準於報告期末計量並根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之三個公平值等級分類金融工具之公平值。公平值計量之等級分類乃參考估值技術所用之輸入數據之可觀察程度及重要性釐定如下：

- 第1級估值：只採用第1級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場所報之未經調整報價)計量之公平值。
- 第2級估值：採用第2級輸入數據(即未能達到第1級之可觀察輸入數據及不採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。
- 第3級估值：採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。

於估計公平值時，本集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。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公平值波動之原因。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

29. 金融工具之公平值計量(續)

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

	分類至以下等級之公平值計量							
	第1級		第2級		第3級		總計	
	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
金融資產								
按公平值計入損益表之 金融資產								
— 香港上市股本證券	276,889	233,712	—	—	4,712	7,103	281,601	240,815

	於 二零二零年 六月三十日 之公平值 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 之公平值 千港元 (經審核)	公平值等級	估值技術及主要輸入數據
金融資產				
按公平值計入損益表之金融資產				
— 香港上市股本證券	276,889	233,712	第1級	於活躍市場所報之收市價
— 香港上市股本證券	4,712	7,103	第3級	重大不可觀察輸入數據

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月內，第1級及第2級之間並無進行轉撥，或轉入或轉出第3級。

本集團之政策為於轉撥事件或導致轉撥之情況出現變動當日，確認公平值等級之間之轉撥。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

29. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之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
金融資產			
按公平值計入損益表之金融資產	市場法	持股回報基準負65.90%	持股回報基準與公平值計量
— 香港上市股本證券		(二零一九年十二月三十一日： 負42.44%)	成正比
		市盈基準13.78	市盈基準與公平值計量
		(二零一九年十二月三十一日： 48.12)	成正比
		貼現率70.44%	貼現率與公平值計量
		(二零一九年十二月三十一日： 74.29%)	成反比

本集團所持有之其中一隻香港上市股本證券分類為按公平值計入損益表之金融資產自二零一七年十一月二十七日起暫停買賣，並於活躍市場並無可用未經調整報價。暫停之上市股本證券於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之公平值乃按一間獨立合資格估值師博浩企業顧問有限公司採用重大不可觀察輸入數據之估值技術計量，因此被分類為第3級公平值等級。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

29. 金融工具之公平值計量(續)

(a) 本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值(續)

關於第3級公平值計量之資料(續)

於截至二零二零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：

	上市股本證券 千港元
於二零一九年一月一日	6,211
按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之收益	892
於二零一九年十二月三十一日(經審核)及二零二零年一月一日	7,103
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	(2,391)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	4,712

任何重新計量已停牌上市股本證券所產生之任何收益或虧損已計入簡明綜合損益表中「其他收益及虧損」項下按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益／(虧損)。

(b) 本集團未按經常性基準以公平值計量之金融資產及負債之公平值

本集團按攤銷成本計入之金融工具賬面值與於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之公平值並無重大分別，惟賬面值及公平值於二零二零年六月三十日分別為299,963,000港元(二零一九年十二月三十一日：299,841,000港元)及為308,279,000港元(二零一九年十二月三十一日：309,473,000港元)之擔保票據除外。

擔保票據之公平值計量分類至公平值等級第3級。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，最重要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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

30. 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

31. 報告期末後事項

於二零一七年八月二十五日，本公司向認購人發行本金總額為300,000,000港元之有抵押票據。於二零二零年八月二十四日，本公司就有抵押票據進行30,000,000港元部份贖回。有抵押票據之到期日為二零二零年八月二十五日。本公司已就有抵押票據之到期日延期一年與票據持有人進行磋商，而票據持有人已通知本公司彼同意延期。本公司現正與票據持有人討論延期之正式條款及條件。於本中期報告日期，有抵押票據之未償還本金額為270,000,000港元。

32. 批准簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表已於二零二零年八月三十一日經董事會批准及授權刊發。



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

獨立審閱報告

致 **ETERNITY INVESTMENT LIMITED** (永恒策略投資有限公司*)董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱第3頁至第48頁之中期財務報表，當中包括Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)截至二零二零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表、重大會計政策之概述，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須遵照其相關條文及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第34號**中期財務報告**(「**香港會計準則第34號**」)編製。董事負責根據香港會計準則第34號之規定編製及呈列此等中期財務報表。

吾等負責根據吾等之審閱結果對中期財務報表發表審閱結論，並根據吾等協定之委聘條款僅向閣下(作為法人)報告，而不作其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

* 僅供識別

獨立審閱報告(續)

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。中期財務報表之審閱範圍包括向主要負責財務及會計事宜之人士作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能識別之所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項會令吾等相信中期財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

韓冠輝

執業證書號碼：P05029

香港，二零二零年八月三十一日

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益87,102,000港元，較上一期間之91,085,000港元減少4%。收益減少乃主要由於本集團之借貸業務產生之貸款利息收入減少。於總收益當中，44,305,000港元來自借貸、29,028,000港元來自銷售珠寶產品、12,470,000港元來自物業投資，以及1,299,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔本期間虧損為208,757,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之107,958,000港元增加93%。該大幅增加乃主要由於(i)確認應收貸款之信貸虧損撥備133,716,000港元；及(ii)應佔聯營公司虧損增加36,310,000港元所致。該等增幅部分被按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產公平值變動產生之收益16,425,000港元所抵銷，而於截至二零一九年六月三十日止六個月則錄得虧損57,696,000港元。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團之銷售珠寶產品業務呈報毛損1,264,000港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月，則錄得毛利4,566,000港元。銷售珠寶產品之毛利率則由截至二零一九年六月三十日止六個月之16%減少至截至二零二零年六月三十日止六個月之-4%。該等毛利及毛利率轉遜於下文「業務回顧」中「銷售珠寶產品業務」一節討論。

物業投資之毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月之5,438,000港元減少8%至截至二零二零年六月三十日止六個月之4,999,000港元。物業投資之毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月之42%減少至截至二零二零年六月三十日止六個月之40%。該等毛利及毛利率之減幅乃主要由於二零二零年上半年人民幣貶值，於人民幣換算港元時導致會所(定義見下文)資產租賃之租金收入減少。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業務之業績(續)

本集團錄得其他收益及虧損如下：

- (a) 於報告期末，本集團根據一名獨立合資格估值師編製之估值按公平值計量信德物業(定義見下文)之投資物業部分，並確認投資物業公平值變動產生虧損25,700,000港元。
- (b) 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上市證券，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生收益16,425,000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二零一九年六月三十日止六個月之2,473,000港元減少20%至截至二零二零年六月三十日止六個月之1,988,000港元。該減幅乃主要由於世界各國實施旅行限制以遏制新型冠狀病毒蔓延，導致業務開發的海外差旅費用及展覽開支減少。

行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月之45,659,000港元增加301%至截至二零二零年六月三十日止六個月之183,012,000港元。此增幅主要由於(i)本集團應收貸款之信貸虧損撥備增加137,360,000港元(有關詳情於下文「業務回顧」中「借貸業務」一節討論)；及(ii)本集團之銷售珠寶產品業務錄得存貨虧損4,914,000港元(有關詳情於下文「業務回顧」中「銷售珠寶產品業務」一節討論)所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

經營業務之業績(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月之應佔聯營公司虧損為63,856,000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11,714,000港元、(ii)應佔環球大通集團有限公司(「**環球大通**」，一間本公司擁有29.77%權益之聯營公司)之虧損45,003,000港元，及(iii)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19.14%權益之聯營公司)之虧損7,139,000港元。

融資費用由截至二零一九年六月三十日止六個月之24,261,000港元增加2%至截至二零二零年六月三十日止六個月之24,844,000港元。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團錄得稅項抵免22,976,000港元。稅項抵免來自確認(i)本集團應收貸款及其他應收款項之信貸虧損撥備所產生之遞延稅項抵免22,240,000港元，及(ii)就於二零一五年收購Smart Title Limited之公平值調整及使用權資產確認之遞延稅項負債變動所致之遞延稅項抵免2,945,000港元。該稅項抵免部分被即期稅項開支2,209,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零二零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二零一九年十二月三十一日之2,423,931,000港元減少至二零二零年六月三十日之2,191,855,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二零年六月三十日止六個月產生虧損所致。

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為111,692,000港元(二零一九年十二月三十一日：140,550,000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)

於二零二零年六月三十日，本集團之未償還借款為685,616,000港元(二零一九年十二月三十一日：655,561,000港元)，指：

- (a) 本公司賬面值為299,963,000港元之二零二零年到期300,000,000港元8%擔保票據(「擔保票據」)，以年利率8%計息，並以本公司一間全資附屬公司中國9號健康產業集團有限公司(其主要資產為(i)建設及經營位於中國內地北京一間會員制高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)之會所設施之權利；及(ii)開發及經營毗鄰會所之一幅佔地580畝之地塊(「主體地塊」)之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利)之100%已發行股份之股份質押作為抵押品，及於二零二零年八月二十五日到期；
- (b) 本金總額為155,778,000港元之銀行融資，包括(i)分期貸款115,552,000港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1%或該銀行所報最優惠利率減年利率3%計息(以較低者為準)，以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」)之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保及於二零三七年九月十八日到期；(ii)定期循環貸款項下墊款20,000,000港元，按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零二一年四月二十七日到期；及(iii)應付款項財務融資項下本金總額為20,226,000港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零二零年九月起計四個月內到期；

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

- (c) 由一間財務公司授出一筆200,000,000港元之貸款，按年利率8%計息，以(i)為支付貸款協議項下本金及利息而以該財務公司為抬頭人之期票，及(ii)以本公司董事會主席兼執行董事李雄偉先生之個人擔保作抵押，及於二零二一年五月二十八日到期；及
- (d) 由一間證券公司授出一筆證券保證金財務融資29,875,000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。

資本負債比率

於二零二零年六月三十日，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31%(二零一九年十二月三十一日：27%)。

流動資產淨值及流動比率

於二零二零年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為269,729,000港元(二零一九年十二月三十一日：210,194,000港元)及1.30(二零一九年十二月三十一日：1.24)。

資本結構

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司之資本結構概無變動。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為348,213,000港元(二零一九年十二月三十一日：377,867,000港元)，當中214,713,000港元(二零一九年十二月三十一日：218,667,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及133,500,000港元(二零一九年十二月三十一日：159,200,000港元)分類為「投資物業」，以獲得銀行融資授出予本集團；
- (b) 中國9號健康產業集團有限公司之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1,088,425,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,041,436,000港元)，以獲得擔保票據；及
- (c) 本集團香港上市證券之公平值為142,859,000港元(二零一九年十二月三十一日：無)，其中77,716,000港元(二零一九年十二月三十一日：無)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而65,143,000港元(二零一九年十二月三十一日：無)與本集團於聯營公司之部分上市投資相關，以獲得授出予本集團之保證金財務融資。

重大承擔

於二零二零年六月三十日，本集團有關主體地塊之發展成本已訂約但並未撥備總承擔為58,162,000港元(二零一九年十二月三十一日：26,854,000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。於截至二零二零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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零二零年六月三十日，本集團之僱員人數為69人(二零一九年六月三十日：95人)。截至二零二零年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為21,966,000港元(二零一九年：22,675,000港元)。員工成本減少主要由於本集團北京業務之員工重組活動所致。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及購股權。

業務回顧

銷售金融資產業務

於截至二零二零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溢利(除稅前)17,996,000港元，而上一期間則錄得虧損59,710,000港元。轉虧為盈乃由於確認截至二零二零年六月三十日止六個月按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益16,425,000港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則確認虧損57,696,000港元所致。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團購入六隻香港上市證券，總收購成本為37,034,000港元，及由出售一隻香港上市證券賬面值總額為12,673,000港元，而出售所得款項淨額為13,972,000港元，故產生買賣收益1,299,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月內，本集團所持有之香港上市及非上市證券之賬面值變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值	240,815	287,302
加：購入	37,034	150,050
減：出售	(12,673)	(52,093)
確認公平值變動產生之收益／(虧損)	16,425	(57,696)
於六月三十日之賬面值	281,601	327,563

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

於二零二零年六月三十日由本集團所持有之香港上市及非上市證券詳情如下：

	附註	於 二零二零年 六月三十日 持有之 股份數目	於 二零二零年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與 本集團 於二零二零年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 已收/應收 之股息 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月之 已確認 公平值變動 所產生之 收益/(虧損) 千港元
香港上市證券名稱						
錢唐控股有限公司(股份代號：1466)	1	16,742,000	435	0.01%	—	(787)
BO科技集團有限公司(股份代號：863)	2	18,000,000	151,920	4.18%	—	7,920
保集健康控股有限公司(股份代號：1246)	3	290,000,000	11,890	0.33%	—	5,494
布萊克萬礦業有限公司(股份代號：159)	4	40,220,000	4,464	0.12%	—	(845)
先豐服務集團有限公司(股份代號：500)	5	23,040,000	10,022	0.28%	—	(6,281)
亨泰消費品集團有限公司(股份代號：197)	6	55,575,000	5,558	0.15%	—	(3,208)
歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)	7	3,340,000	5,077	0.14%	—	90
華誼騰訊娛樂有限公司(股份代號：419)	8	384,790,000	43,097	1.19%	—	19,736
金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)	9	33,028,000	22,789	0.63%	330	(3,633)
光啟科學有限公司(股份代號：439)	10	23,000,000	6,095	0.17%	—	(460)
拉近網娛集團有限公司(股份代號：8172)	11	53,500,000	5,778	0.16%	—	428
環亞國際實業有限公司(股份代號：1143)	12	1,500,000	518	0.01%	—	(413)
超人智能有限公司(股份代號：8176)	13	5,495,000	7,803	0.21%	—	917
康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)	14	70,000,000	4,712	0.13%	—	(2,391)
雲鋒金融集團有限公司(股份代號：376)	15	444,000	1,443	0.04%	—	(142)
			281,601		330	16,425
香港非上市證券名稱						
新昌集團控股有限公司	16	90,000,000	—	0.00%	—	—
			—		—	—
			281,601		330	16,425

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：

1. 錢唐控股有限公司(「錢唐」)及其附屬公司主要從事(i)珍珠及珠寶產品之採購、加工、設計、生產及批發分銷及(ii)策略投資及財務服務分部之營運，其目標包括投資房地產代理業務及房地產投資基金，以及其他潛在投資機會。

根據其已刊發之財務資料，錢唐於二零二零年三月三十一日之擁有人應佔權益為85,132,000港元，並於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得擁有人應佔虧損281,822,000港元。

誠如其二零二零年年報所披露，錢唐預期其策略投資及財務服務分部，將可拓展其收入來源，且不時為其可使用資金產生額外投資回報。錢唐預期該分部將可成為其增長動力，未來會繼續積極尋找適合的投資項目。預期香港社會運動及新型冠狀病毒爆發(「疫情」)將對錢唐之業務表現造成不利影響，惟仍未能量化其實際影響。根據該公司之目前觀察及估計，由於疫情爆發導致經濟活動放緩及消費模式轉變，預期錢唐收入之下降趨勢將在一定程度上延續至二零二零年下半年。錢唐正採取所有實際可行措施應對未來的挑戰，同時努力保持高度謹慎，以保障其員工及客戶之健康及安全。錢唐將繼續監察疫情之發展及其對錢唐營運之影響以及於Guardian City之投資減值，並積極應對其對錢唐的財務狀況及經營業績的影響。錢唐會進一步利用其作為上市公司的資源為收購項目增值，以提高其盈利能力及回報。同時，錢唐將繼續加強已成熟的珍珠及珠寶業務之發展，積極參加世界各地多個重要的珠寶首飾展覽會，優化業務效率及生產力，以維持競爭力。儘管疫情尚算穩定，但錢唐預計其珍珠及珠寶業務的收入將繼續惡化。隨著其策略投資及財務服務分部之發展，錢唐將更集中其投資及業務於房地產，共享工作空間以及投資及資產管理分部，尤其於歐洲及亞洲。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

2. BC科技集團有限公司(「**BC科技**」)及其附屬公司主要從事廣告業務及於中國內地提供商業園區管理服務，以及於香港提供數字資產交易、經紀、科技及服務業務。

根據其已刊發之財務資料，BC科技於二零一九年十二月三十一日之擁有人應佔虧絀為人民幣69,255,000元，而於二零二零年六月三十日的擁有人應佔權益則為人民幣134,050,000元。BC科技於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損人民幣243,580,000元及人民幣92,954,000元。

根據其中期業績公佈，於二零二零年上半年，BC科技數字資產平台業務和軟件即服務(「**SaaS**」)收入持續超過其廣告及商業園區管理服務業務線。此外，BC科技在數字資產領域的地域擴張擴增客戶群，於當前全球疫情期間為潛在的業務運營波動風險提供貯備支援能力。透過在香港及新加坡爭取相關數字資產金融服務牌照，BC科技在二零二零年上半年亦持續積極支持數字資產監管的发展，並推動機構及專業投資者接納資產類別。隨着法規在二零二零年首六個月大幅度明朗化，因此更多高素質專業人士進入該領域。有關參與者積極尋求合作夥伴，例如擁有符合新法規標準的世界一流技術、風險管理、安全性及合規協議的BC集團。BC科技作為能遵守新法規及新興法規的少數市場參與者之一，洞悉尋求進入市場的機構投資者的濃厚興趣。此等合作的性質範圍很廣，包括圍繞戰略合作夥伴關係以及現有及新潛在SaaS產品進行的磋商。因此，BC科技將繼續在技術、安全、風險及合規系統方面建立獨立能力，以滿足監管標準以及現有和潛在合作夥伴及交易對手的操作及技術要求。BC科技認為其數字資產交易平台和SaaS產品的收入增長將繼續超過現有廣告及商業園區管理服務業務。然而，新推及現有業務線將於不久將來持續為主要的收入來源。展望未來，BC科技將致力擴增收入，在香港及主要在亞洲的其他主要司法管轄區拓展客戶基礎，並專注提供數字資產交易平台及相關的SaaS。BC科技將採取審慎態度以尋求在中國內地的廣告及商業園管理服務業務的增長機會。為支持有機與無機增長，BC科技正積極通過債務及股本融資強化其財務資源以加強其營運資金基礎。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

3. 保集健康控股有限公司(「**保集健康**」)及其附屬公司主要從事地基打樁、物業發展、養生度假區發展及經營以及證券投資。

根據其已刊發之財務資料，保集健康於二零二零年三月三十一日之擁有人應佔權益為407,207,000港元，並於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得擁有人應佔虧損189,432,000港元。

誠如保集健康二零二零年年報所披露，隨著中國內地經濟穩定增長，居民收入的提高及自二零二零年初之新型冠狀病毒的經驗，預期對以優質居住、旅遊度假、養生健康服務為代表的美好生活相關產品及服務需求將持續增加，為保集健康持續擴充物業發展業務以及高端房地產和居住服務的養生度假區發展及經營帶來極大的機遇。保集健康已制訂長遠增長策略及目標，將旅遊度假、養生文化、醫療健康的物業發展及運營作為其未來的核心業務。保集健康相信，收購土地儲備以為其未來發展保證未來銷售資源的土地收購策略及其於中國內地物業市場的品牌構建為保集健康獲得成功的關鍵因素。保集健康將考慮透過與其他物業開發商成立合營企業的方式，於公開市場招標、拍賣及掛牌獲取質優價廉的土地，此乃由於合營企業享有土地收購、融資、營銷及定價能力的優勢。地基行業的表現仍受到可得公營項目供應有限及市場競爭激烈的負面影響。此外，保集健康於聯交所上市的競爭者數目不斷增加，彼等積極籌備資金進行擴張。毛利率亦因勞工及經營成本不斷增加及地基市場競爭激烈而受到不利影響。鑒於上述情況，保集健康預料地基業務之業務前景於不久將來仍不明朗。保集健康理解，在香港的股票市場內，證券投資的表現或會受波動程度的影響，亦會受到其他外來因素影響。保集健康將持續保持投資組合多元化，以最大程度減低潛在的財務風險。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

4. 布萊克萬礦業有限公司(「**布萊克萬礦業**」)及其附屬公司主要從事於澳洲收購、勘探及開發鐵礦石。

根據其已刊發之財務資料，布萊克萬礦業於二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之擁有人應佔權益分別為631,970,000港元及617,659,000港元。布萊克萬礦業於截至二零一九年六月三十日止年度錄得擁有人應佔溢利67,588,000港元及截至二零一九年十二月三十一日止六個月錄得擁有人應佔虧損13,508,000港元。

誠如其二零一九／二零年中期報告所披露，布萊克萬礦業與Polaris Metals Pty. Ltd. (「**Polaris**」，礦之源開採有限公司(「**礦之源開採**」)一間全資附屬公司)已進行布萊克萬礦業的Marillana鐵礦石項目之各類活動，以達成其有關日期為二零一八年七月二十六日之轉讓及合營公司協議(「**轉讓及合營公司協議**」)之轉讓責任。訂約雙方均認為需要額外時間進行額外鑽孔及冶金測試，以確保採礦計劃及加工廠設計並無致命缺陷。因此，訂約方已於二零一九年七月十九日同意延長轉讓及合營公司協議之若干關鍵日期。根據轉讓及合營公司協議之條款及於達成先決條件及完成轉讓責任後，Polaris將取得Marillana鐵礦石項目50%權益，而礦之源開採將負責發展礦場、興建及營運加工廠。礦之源開採亦承諾興建及營運礦石運輸及港口基建，以支持Marillana鐵礦石項目產品出口。於轉讓及合營公司協議作出近期協定之變動後，預計該基建將於二零二零年底前開始施工，並於二零二二年底前營運。成立合營公司將實現Marillana鐵礦石項目之價值，並可協助布萊克萬礦業於皮爾巴拉地區日後其他鐵礦項目之發展。待完成轉讓責任後，Marillana鐵礦石項目的合營公司將予成立，而有關項目將開展開發及建造工程。

5. 先豐服務集團有限公司(「**先豐服務**」)及其附屬公司主要從事提供航空物流保安、保險及基建相關服務，並提供線上金融市場資訊業務。

根據其已刊發之財務資料，先豐服務於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為718,738,000港元及584,317,000港元。先豐服務於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損354,793,000港元及130,221,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

5. (續)

誠如其中期業績公佈所述，二零二零年上半年對先豐服務甚至是全球而言是挑戰重重的時期。由於受到全球供應鏈中斷、封城、外地勞工之出行限制、項目暫停及延緩所影響，先豐服務於截至二零二零年六月三十日止六個月被逼暫停若干業務營運。上述影響對先豐服務物流(包括航空)及基建分部之營運造成嚴重影響。種種因素導致若干擬定於東南亞及非洲進行及進行中的基建項目延遲，無可避免導致先豐服務之營運成本上漲。新型冠狀病毒疫情何時完結，乃至全球經濟何時可回復正常仍然是難以預計。一般而言，預期大量進行中之項目將會改期甚至取消。疫情對若干項目之長遠影響至關重要。工人、顧問及承包商之流動性及財務能力問題將令若干項目難以重上軌道。供應鏈上下游將會受到影響。於過往兩年，先豐服務投放大量努力及資源於開拓新市場，以開發物流通道貫通各大經濟走廊及於東南亞及非洲取得若干重要項目。直至今日，先豐服務之安保、物流、保險及基建業務遍佈柬埔寨、老撾、緬甸、孟加拉、剛果民主共和國、肯尼亞、莫桑比克、南非、坦桑尼亞、尼日利亞、哈薩克斯坦、馬耳他、阿拉伯聯合酋長國及中國內地(包括香港)等國家。儘管先豐服務於新型冠狀病毒疫情下受到嚴重影響，先豐服務每一位團隊成員保持專注並於世界各地竭盡所能完成先豐服務之使命，並向先豐服務之客戶提供滿意的服務。憑藉先豐服務獨特的業務模式及股權架構，其業務發展於截至二零二零年六月三十日止六個月仍然保持正面及活躍。現時，新型冠狀病毒疫情令大部分市場掙扎求存，而近期前景亦難以預測及預計。然而，先豐服務仍然相信商機處處。例如空中救援服務，先豐服務其中一間附屬公司仍然在困難時期中因需求增加而從中獲取利益。先豐服務位於馬耳他的飛機管理公司之業務亦由於在此重要時期協助歐洲政府機構運送醫療器械及消耗品來往鄰近城市及／或國家而取得良好表現。於截至二零二零年六月三十日止六個月，先豐服務設於剛果民主共和國及柬埔寨之安保及保險服務需求亦有顯著增長。基於上述種種利好因素，其管理層相信先豐服務之業務表現於可見未來將會越來越好。同時，先豐服務之管理層將繼續密切監察其發展，實施任何必要措施及作出任何轉變，以解決先豐服務之目前困難及把握任何機會。先豐服務相信，憑藉股東的持續支持、其對自身使命及願景堅定不移的信念，及近期實施之若干減省成本措施，其將會更加強大，並能渡過此艱難時期。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

6. 亨泰消費品集團有限公司(「亨泰」)及其附屬公司主要從事(i)包裝食品、飲料、家庭消費品及冷凍鏈產品貿易；(ii)農產品貿易及上游耕作業務；(iii)提供冷凍鏈物流服務及增值收割後食品加工及(iv)主要包括證券經紀業務、加油站商標轉授權業務及旅客零售業務的其他業務。

根據其已刊發之財務資料，亨泰於二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之擁有人應佔權益分別為1,851,992,000港元及1,792,249,000港元。亨泰於截至二零一九年六月三十日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損285,081,000港元及45,973,000港元。

誠如亨泰二零一九／二零年中期報告所披露，於回顧期間內，營商環境急轉直下。外圍方面，全球經濟放緩加上中美貿易局勢緊張嚴重打擊消費者信心，削弱市場需求。於二零一九年八月，人民幣跌穿兌美元7算的重要心理關口，屬二零零八年以來首次。人民幣貶值及銷售折扣增加已對亨泰的毛利率造成下行壓力。本地品牌及產品的熾熱競爭仍為亨泰傳統貿易業務之主要威脅，尤其考慮到前者的價格優勢與排山倒海的廣告宣傳攻勢。於回顧期間內，亨泰需要採取更進取的定價策略以維持競爭力。展望未來，新型冠狀病毒爆發已成為全球經濟的最大不確定因素。倘若疫情維持一段時間，將為中國內地及全球經濟帶來嚴重後果。此外，目前亦存在多項其他不確定因素，例如保護主義升溫、滯脹風險、英國脫歐結果以及不同國家之間的貿易糾紛。在進行未來發展時，亨泰會更趨審慎，不斷落實節省成本措施，同時確保財務狀況穩健，以應對任何意料之外的逆境。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

7. 歡喜傳媒集團有限公司(「歡喜傳媒」)及其附屬公司主要從事媒體及娛樂以及相關業務及其他業務。

根據其已刊發之財務資料，歡喜傳媒於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為1,130,230,000港元及1,127,516,000港元。歡喜傳媒於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔溢利105,103,000港元及20,331,000港元。

誠如歡喜傳媒之中期業績公告所述，中國內地的電影院自今年七月中起，在有效落實防控措施的前提下恢復開放營業。歡喜傳媒將繼續密切注視電影市場發展，並為旗下多部電影安排在最佳的放映檔期上映，當中包括八部令人期待的作品。該等重頭電影預期將相繼與觀眾見面，勢必成為歡喜傳媒業務增長動力，歡喜傳媒有信心憑藉該等電影締造優厚的收益回報。另一方面，歡喜傳媒將抓緊視頻用戶習慣付費觀影和流媒體迅速普及的趨勢，繼續積極把「歡喜首映」發展為全會員制與收費點播結合的精選影視作品平台，引入更多出色的電影及網劇，優化平台內容，推動用戶快速增長。除獨播電影資源外，「歡喜首映」亦會推出兩個由其股東導演製作的網劇，及由王家衛監製並聯合執導的12集網劇。歡喜傳媒亦將透過「歡喜首映」繼續與多個中國內地領先的互聯網及娛樂巨企合作，務求優勢互補，發揮互利共贏的效應，進一步推動其業務發展。天津貓眼微影文化傳媒有限公司在網站和app內為「歡喜首映」進行推廣，及合作拓展影視項目的計劃，以及分別與華為視頻、中央宣傳部電影衛星頻道(CCTV6)旗下1905電影網、和百視通電視終端聯合發展的會員計劃均已繼續開展，讓「歡喜首映」延伸其內容優勢，提升在流媒體領域的影響力。總括而言，歡喜傳媒將繼續以投資及打造出色原創影視作品為己任，繼續完善戰略布局，同時迎合市場所需，發展流媒體平台，透過提供精品影視內容，及深化與互聯網及娛樂企業合作宣傳推廣「歡喜首映」，迎接付費在線觀影的紅利，進一步鞏固歡喜傳媒在中國內地影視行業的地位。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

8. 華誼騰訊娛樂有限公司(「**華誼騰訊**」)及其附屬公司主要從事(i)娛樂及媒體業務；及(ii)提供線下健康及養生服務。

根據其已刊發之財務資料，華誼騰訊於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為833,210,000港元及811,306,000港元。華誼騰訊於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損28,770,000港元及11,601,000港元。

誠如華誼騰訊之中期業績公佈所述，二零二零年上半年因新型冠狀病毒疫情突襲對整個電影行業都帶來衝擊，整個行業在上半年接近停擺。展望二零二零年下半年及二零二一年，全球不少國家或地區電影製作已陸續在防疫措施指引的落實下恢復。隨過去兩個財務年度華誼騰訊投資及開發的項目陸續完成，在全球疫情相對穩定過後，預計在二零二零下半年至二零二一年度華誼騰訊至少有三至四部電影作品可以發行上映，其中韓國太空科幻電影《勝利號》已落實於九月二十三日於韓國上映。華誼騰訊有信心這些影片可望收獲佳績，有助提升華誼騰訊娛樂及媒體業務之收入。疫情期間衍生「宅經濟」大部分人選擇留在家中防疫減少外出消費，並將日常消費行為都轉變為「線上」或「家中」進行，全球娛樂消費也不例外，很多影視串流平台瀏覽量及影響力大增。華誼騰訊正積極加強與不同國際影視串流平台合作，將更多優質的影視作品以不同方式呈獻給觀眾。北美電影仍然對全球電影市場具有巨大影響力，特別是荷里活大片依然主導電影市場，預期未來數年於全球市場仍可維持領先地位。華誼騰訊一直在全球積極尋求投資及製作具高質素電影和電視內容的項目，目前已落實投資數個電影項目，當中包括荷里活科幻災難大片—《月球隕落》將有望於二零二一年末至二零二二年呈現給觀眾。未來華誼騰訊將繼續與北美及歐洲等具實力的電影工作室和製片商合作開發項目，期望可持續為觀眾帶來不同高質素的作品。近年韓國電影十分矚目，除了製作多部全球賣座電影，更屢次獲得多個國際獎項被受肯定。加上韓國電影是以相對低成本製作出新的素材和趨勢，令韓國電影更多元化，進一步增加韓國電影的觀眾來源。華誼騰訊相信亞洲其他國家甚至全球對韓國的影視作品的需求不斷增加，未來將會尋求更多具高質素的韓國影視作投資項目，亦會透過聯營公司HB娛樂製作更多高品質的

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

8. (續)

韓國劇集，加強韓國優質IP的積累，加上韓國娛樂文化於中國內地市場發展開始有復甦跡象，華誼騰訊將把握機遇，將優質的韓國影視項目引進中國內地市場。目前，新型冠狀病毒疫情仍有蔓延的跡象，全球的電影行業仍受限制與影響，華誼騰訊會將繼續密切留意各地的疫情最新情況及與全球發行商協調，並作出適當的業務策略調整以將對華誼騰訊的影響減至最低，同時也會因應影院重新開業的時間，釐定電影在中國內地及全球上映的適當排期。至於線下健康及養生服務方面，「北湖9號俱樂部」在中國內地疫情逐漸受控後亦如期於三月下旬重新開放，持續帶來穩定的收入。華誼騰訊亦會繼續密切留意疫情發展，繼續保持俱樂部內的防疫衛生措施工作，以確保俱樂部維持穩定的營運。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

9. 金利豐金融集團有限公司(「**金利豐金融**」)及其附屬公司主要從事提供全面金融服務，包括證券經紀、包銷及配售、保證金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務。金利豐金融亦在澳門提供博彩及酒店服務。

根據其已刊發之財務資料，金利豐金融於二零二零年三月三十一日之擁有人應佔權益為21,772,853,000港元，而其於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得擁有人應佔溢利503,062,000港元。

誠如其二零二零年年報所披露，新型冠狀病毒爆發和持續擴散，增添環球和本港的經濟的不確定性。此外，美國可能就新型冠狀病毒損害，向中國內地索償和威脅加徵關稅，中美緊張關係進一步加劇。不過，各國均推出大規模的財政和貨幣政策紓困措施，應對突如其來的經濟和金融的波動性，其中，美國聯儲局先後在三月三日和十五日兩次大幅減息，並宣佈無限量購買債券等措施。中國人民銀行在今年一月、三月和四月，先後三次定向降準，釋放市場流動性，同時推出更多寬鬆措施，包括下調中期借貸便利操作，並推出減稅降費政策，幫助中小企業渡過難關。隨著新型冠狀病毒疫情逐步受控，中國內地開始復工復產，展望中國內地經濟增長表現，估計今年國內生產總值，有望年底前止跌回穩，無改中長線向好預期。此外，疫情亦令到本港資本市場無可避免出現波動。不過，香港特區政府推出財政紓困措施，連同「粵港澳大灣區」(「**大灣區**」)推進，以及「一帶一路」發展，料為香港作為國際金融中心帶來更多機遇。金利豐金融將秉承一貫審時度勢管理策略，嚴謹部署並落實配合市況之發展計劃，務求把握香港資本市場和大灣區市場所帶來之機遇。新型冠狀病毒疫情對澳門旅遊和博彩業的負面影響，目前仍然難以準確評估，惟隨著疫情已趨緩和，屆時中國內地「自由行」可望恢復。澳門內外的基礎設施提升，令旅客到訪澳門更為方便，另外澳門計劃請求中央增加自由行城市數目。金利豐金融將定期審視其酒店及博彩業務，以便及時應對瞬息萬變之環境，並維持業務增長。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

10. 光啟科學有限公司(「光啟科學」)及其附屬公司主要從事未來技術業務創新產品研發製造以及提供其他創新技術解決方案業務。

根據其已刊發之財務資料，光啟科學於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為1,024,076,000港元及899,490,000港元。光啟科學於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損294,436,000港元及11,448,000港元。

誠如其中期業績公佈所述，截至二零二零年六月三十日止六個月，光啟科學在移動式前端硬件設備技術上進行深度創新，推出新型「穿戴式智能頭盔」—熱成像智能頭盔，助力抗疫。「穿戴式智能頭盔」具有非接觸式溫度測量功能，在機場、交通樞紐、地鐵、商場等較易發生人群聚集的地方，非接觸式測溫可以快速開展發熱人群篩查，顯著提高測溫效率，避免發生新的聚集風險。截至二零二零年六月三十日止六個月，新型「穿戴式智能頭盔」已銷往中國內地及海外36個國家和地區，實現銷售額較二零一九年同期穿戴式智能頭盔銷售額大幅度增長。截至二零二零年六月三十日止六個月，光啟科學項目地：上海外灘、重慶兩江火車站、佛山順德商業街等，作為光啟科學產品之「人工智能覆蓋網絡」中國內地應用示範的主要場地，持續發揮著強大的應用價值，獲得客戶的廣泛好評，為光啟科學持續推廣「人工智能」技術，面向全國應用，奠定良好的基礎。光啟科學將持續致力於新型技術的開發和突破，持續融合形成更加強大的整體解決方案，提升業務能力。管理層相信，隨著5G網絡的發展，光啟科學的「人工智能」技術將會結合自身的發展目標和產業需求逐步應用於更多垂直行業，尤其是加快智慧城市的建設。人工智能將成為經濟社會發展的新動能，在智慧城市領域有巨大應用需求及市場前景。在人才建設方面，光啟科學繼續將吸引、培養優秀人才作為重點戰略目標，在全球範圍內引進「人工智能」技術以及軟件開發相關領域之高科技人才。截至二零二零年六月三十日止六個月，光啟科學注重人才隊伍建設，持續優化人員結構，增強人才活力，適應光啟科學業務發展適時調整人才梯隊，促進成本效率提升。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

11. 拉近網娛集團有限公司(「**拉近網娛**」)及其附屬公司主要從事電影及媒體內容之投資及製作業務，及提供藝人管理服務。

根據其已刊發之財務資料，拉近網娛於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之拉近網娛擁有人應佔權益分別為525,051,000港元及503,045,000港元。拉近網娛於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得拉近網娛擁有人應佔虧損87,588,000港元及14,462,000港元。

誠如拉近網娛之二零二零年中期報告所披露，鑑於內地視頻網站及網絡電影的高速發展，拉近網娛從去年開始繼續加大對於網絡電影的投資力度，為其電影、電視節目及網路內容業務陸續投資製作了一系列項目。此外，拉近網娛亦與多家擁有院線電影製作能力的老牌電影公司建立戰略合作關係，充分利用自身在網生產品領域的經驗優勢，二度開發經典影視IP，與該等合作夥伴製作優質的網絡電影。就其藝人管理業務而言，拉近網娛不斷優化藝人結構，通過其開發製作和投資的影視、音樂項目，為新人提供定制化的演出機會，藝人穩步成長。同時拉近網娛通過多種渠道，如線上營銷及電子商務為藝人開發廣告收入來源。拉近網娛將致力為藝人取得更多商務廣告工作，並利用其拉近基地的設施提供必要訓練和拍攝製作條件，讓其未來新星能夠發出耀眼的光芒。就其音樂業務而言，拉近網娛積極探索通過音樂短視頻以及直播方式孵化音樂紅人，建立音樂紅人矩陣(簽約多個音樂紅人，建立多個有一定關聯度的自媒體帳號，相互協同發佈音樂短視頻內容的營銷模式)。未來該模式可通過音樂紅人直播間打賞、音樂版權運營、廣告植入以及線下商演變現。就其新媒體電商業務而言，拉近網娛與多家大型電商平台公司及金融機構達成合作意向，為客戶提供基於短視頻、直播等方式的新媒體品牌服務，幫助客戶品牌營銷以及實現銷售轉型，並與一時尚奢侈品運營公司達成合作，強化供應鏈能力，打造供應鏈驅動型的「垂類電商紅人」，同時進行新品牌推廣。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

12. 環亞國際實業有限公司(「環亞」)及其附屬公司主要從事(i)電子製造服務；(ii)行銷及分銷通訊產品；及(iii)證券及其他資產投資。

根據其已刊發之財務資料，環亞於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為411,013,000港元及365,413,000港元。環亞於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損171,735,000港元及69,918,000港元。

誠如環亞之中期業績公告所述，儘管經濟前景存在高度不確定性，但環亞相信，隨著疫苗及藥物的研發不斷取得進展，經濟將自COVID-19完全恢復。鑑於即將到來的下半年，環亞將保持審慎樂觀，並通過精心規劃及調配資源，堅持業務策略。就電子製造服務以及分銷通訊產品業務而言，環亞將致力鞏固與業務夥伴的關係，以把握新機遇。特別是電子製造服務業務，環亞將投入更大精力於具有物聯網、Wi-Fi及藍牙功能的產品的研發，並探索中國內地市場機遇。就房地產供應鏈服務業務而言，環亞將繼續積極尋找東南亞及泛亞的商機，尤其是因市場情緒消極而產生的商機。儘管如此，環亞將積極整合資源及謹慎追求核心業務的持續發展，並尋求新的業務或投資機會，使其收入來源多元化。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

13. 超人智能有限公司(「超人智能」)及其附屬公司主要從事銷售美容產品、提供療程服務以及提供工程產品及相關服務。

根據其已刊發之財務資料，超人智能於二零一九年十二月三十一日之擁有人應佔權益為20,411,000港元，而於二零二零年六月三十日之擁有人應佔虧絀為29,443,000港元。超人智能於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損168,425,000港元及51,179,000港元。

誠如超人智能之中期報告所披露，由於新型冠狀病毒爆發，當時的共識是，疫情是一劑催化劑，將加速服務機器人在國內的應用進程。當疫情退去之後，服務機器人在醫療、通信、安防等領域所擁有的廣闊應用前景將為大眾所熟知，人工智能和機器人的重要性愈發顯著。儘管市場潛力巨大，考慮到疫情對服務業和製造業的影響強度和持續時間，一旦外部需求走弱，超人智能業務在短時間內將面臨巨大風險。目前疫情在全球的嚴峻形勢無疑為國內以及國際經濟短期恢復增長帶來了諸多不確定性。不同國家社會制度、經濟發展水平、社會文化和現實政治狀況等，對疫情防控帶來多方面不利影響。全球正常的生產貿易活動受到嚴重影響，加大全球經濟下行壓力，甚至造成衰退，全球大宗商品市場收到衝擊，股市進一步受挫。疫情防控帶來的停工減產及延遲復工加大全球供應鏈風險，消費、投資和進出口也將備受影響。超人智能需做好形勢惡化情況下的應對準備。鑑於香港本地持續社會衝突及下行經濟現狀嚴峻影響行業生存環境和消費群眾，董事會預期超人智能美容業務或將不容樂觀。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

14. 康健國際醫療集團有限公司(「康健」)及其附屬公司主要於香港從事醫療業務，包括醫療管理、經營醫療及牙醫診所，以及醫學美容業務。康健之其他主要業務分部為於中國內地從事醫療業務，包括醫療及診所管理服務。康健亦從事保健行業直接投資及證券及物業投資。

根據其已刊發之財務資料，康健於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為4,015,547,000港元及3,886,054,000港元。康健於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損8,414,000港元及93,968,000港元。

誠如其中期業績公佈所述，康健將繼續於香港發展其自營連鎖診所業務，包括擴大骨科專科中心的服務範疇，增加新的醫療設備，引入全職眼科專科醫生，以及於大埔及上水增加新的牙科服務點。其醫學美容業務方面，康健之The Beauty Medical(「TBM」)增加多元化服務，一站式服務香港本土客戶。於中國內地市場，鑑於TBM中國內地銷售額逐步恢復，因此，面對潛力巨大的中國內地醫美市場，TBM未來將集中資源在中國內地發展，重點拓展中國內地主要城市的業務。此外，考慮到未來潛在的疫情再次爆發風險，TBM將持續於門店準備充足的消毒用品和口罩，持之以恆加強疫情防控。其內地醫院管理業務方面，康健之南陽南石醫院(「南石醫院」)未來將繼續加強五大專科的建設，通過加強外送培訓、人才招聘，以及與國內業界頂尖專家建立合作，加強五大專科的影響力，持續提升醫院的醫療技術水準。同時，南石醫院將實行「總院+分院」的體系，以南石醫院為總院，加上南陽瑞視眼科醫院(康健之附屬公司)、康復院區等分院，務求提供更全面的醫療服務，提升整體效益，矢志在南陽市成為三甲醫院的標桿。其健康管理中心業務方面，康健之濟南市健康管理中心將繼續加強康健與中國人壽山東的合作，為中國人壽集團的VIP客戶提供健康管理服務，重點包括預防保健、慢病管理及疾病後期的康復，藉此加強客戶的忠誠度。此外，中國政府實行了新的健康保險管理辦法，訂明保險公司健康險產品其中的一定比率可用於購買健康管理服務，此政策將大大利好健康管理中心未來業務發展。另外，健康管理中心正申請並爭取於二零二零年下半年獲得醫療保險體系的醫保定點單位的政府許可，增加專科醫療及慢病管理等服務範疇，從而吸引更多的客戶。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

14. (續)

於二零一七年十一月二十七日，證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)條發出指令，自當日上午九時正起暫停買賣康健股份。緊接停牌前，康健股份於二零一七年十一月二十四日之收市價為每股0.69港元。

於二零二零年七月三十一日，康健就有關復牌進展之最新資料發出一份公佈。誠如該公佈所述，聯交所已與證監會進行討論，並已確認，倘康健證券於二零二零年一月三十一日仍暫停買賣，聯交所將暫不行使其根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第6.01A(2)(b)(i)條將康健除牌之權利，直至另行通知為止。康健一直就康健作出之復牌申請與證監會溝通，並尋求其股份在實際可行情況下盡快於聯交所恢復買賣。

本集團所持有之康健股份於二零二零年六月三十日之公平值為4,712,000港元，乃以本集團委任之獨立專業估值師所編製之估值報告為基準。

15. 雲鋒金融集團有限公司(「**雲鋒金融**」)及其附屬公司主要從事財富管理、證券經紀、僱員持股計劃管理、投資研究、保險經紀及本金投資。

根據其已刊發之財務資料，雲鋒金融於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之擁有人應佔權益分別為10,102,698,000港元及10,231,441,000港元。雲鋒金融於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔溢利255,619,000港元及109,181,000港元。

誠如其中期業績公佈所述，面對來自市場和經濟的挑戰，雲鋒金融在二零二零年下半年將保持審慎樂觀，持續評估新冠肺炎疫情對經營和財務的影響，繼續通過線上方式為客戶提供高品質的產品和服務，進一步將現有的金融科技服務與傳統的保險業務相結合，力圖在這一特殊時期增強萬通保險和其他業務板塊的競爭力，為雲鋒金融的綜合金融業務帶來增長，成為可持續發展的金融集團。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售金融資產業務(續)

附註：(續)

16. 新昌集團控股有限公司(「新昌」)及其附屬公司主要從事樓宇建造、土木工程、機電安裝工程、物業發展及投資。

根據其已刊發之財務資料，新昌於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之擁有人應佔權益分別為10,873,051,000港元及9,990,782,000港元。新昌於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得擁有人應佔虧損774,382,000港元及704,973,000港元。

新昌股份已於二零一七年四月三日暫停買賣。本集團所持有之新昌股份之全部賬面值為31,500,000港元，已於截至二零一七年十二月三十一日止年度悉數減值。

聯交所自二零一九年十二月十七日上午九時正起註銷新昌之上市地位。新昌股份不再於聯交所上市及買賣。新昌股份之股票維持有效。

於二零二零年一月二十日，百慕達最高法院根據一九八一年公司法(法令)之條文頒令新昌清盤，並委任新昌之共同及各別臨時清盤人。

董事相信，本集團持有之香港上市證券之未來表現相當大程度上受經濟因素、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、財務表現及未來前景)所嚴重影響。故此，董事將密切監察上述因素，尤其本集團證券投資組合之各間被投資公司之基本因素，並積極調整本集團之證券投資組合，改善其表現。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

借貸業務

於截至二零二零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44,305,000港元，較上一期間之52,362,000港元減少15%，且錄得分部虧損(除稅前)100,918,000港元，而於上一期間則錄得分部溢利44,522,000港元。分部業績轉遜主要由於下述應收貸款之信貸虧損撥備增加所致。

尚未償還應收貸款月均結餘(除累計信貸虧損撥備前)自截至二零一九年六月三十日止六個月之1,157,980,000港元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月之990,379,000港元。尚未償還應收月均結餘減少主要由於兩名客戶於二零一九年第四季度償還本金總額為162,000,000港元之貸款所致。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團概無授出任何新貸款予客戶，但延長兩筆本金總額為255,000,000港元之現有貸款之最終還款日期。本集團之客戶從現有貸款中提取本金總額為5,800,000港元，並向本集團償還13,833,000港元。

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。根據該估值，已作出應收貸款之信貸虧損撥備133,716,000港元。與截至二零一九年六月三十日止六個月相比增加137,360,000港元。該大幅增加乃由於(i)計算分類至階段1：因新型冠狀病毒疫情導致計算貸款之12個月預期信貸虧損之違約可能性增加；及(ii)將兩名客戶因無法支付彼等未能償還貸款所產生利息之兩筆貸款重新分類至階段2：不良。於二零二零年六月三十日，本集團之應收貸款連同應收應計利息(除累計信貸虧損撥備前)為1,008,847,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,000,071,000港元)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

銷售珠寶產品業務

於截至二零二零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收益為29,028,000港元，較上一期間之28,464,000港元增加2%，及呈報之分部虧損(除稅前)為11,842,000港元，較上一期間之630,000港元增加1,780%。分部虧損增加乃由於(i)毛損之產生，(ii)盜竊導致存貨虧損4,914,000港元，及(iii)貿易應收款項之信貸虧損撥備增加1,179,000港元所致。

新型冠狀病毒爆發導致本集團之銷售珠寶產品業務受到嚴重影響。儘管二零二零年年初客戶銷售訂單數目顯著，但由於中國內地在一二零二零年第一季實施封鎖措施，導致本集團向其客戶付運珠寶產品之供應鏈中斷，本集團未能完成該等銷售訂單。於二零二零年第二季，雖然本集團之供應鏈在多方面大致回復正常，然而，由於歐洲及美國實施封鎖措施以遏止新型冠狀病毒蔓延，本集團仍未能向其客戶付運珠寶產品。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，毛損產生乃主要就業務發展及銷售宣傳生產樣辦模具及生產成本較高。由於若干珠寶產品於一次為發展業務而前往歐洲出差時遭到盜竊，本集團之銷售珠寶產品業務錄得存貨虧損4,914,000港元。儘管本集團目前正就被竊珠寶產品之保險賠償進行磋商，但被竊珠寶產品已被終止確認。於報告期末，董事已參考一名獨立專業估值師編製之估值就本集團之貿易應收款項進行減值評估。根據該估值，已確認貿易應收款項之信貸虧損撥備1,187,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之8,000港元增加1,179,000港元。該增加乃由於新型冠狀病毒疫情導致計算貿易應收款項之12個月預期信貸虧損之違約可能性增加所致。

於二零二零年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為28,864,000港元(二零一九年十二月三十一日：32,000,000港元)，而本集團之銷售珠寶產品業務共有1,200,000港元(二零一九年十二月三十一日：800,000港元)之未交貨銷售訂單。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團之物業投資業務產生之租金收入為12,470,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之12,970,000港元減少4%，並錄得分部虧損(除稅前)為46,555,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月之39,383,000港元增加18%。分部業績轉遜乃由於投資物業公平值變動虧損增加13,000,000港元所致。於總租金收入當中，9,922,000港元來自會所之資產及2,548,000港元來自信德物業之投資物業部分。

由於新型冠狀病毒對酒店行業造成前所未見且難以預料的影響，預計酒店面對復甦需較長時間。據此，本集團已修訂有關主體地塊第二及第三階段的業務策略，而已建成的建築群單位將按長期或短期租賃基準出租作高端服務式公寓。長期租賃服務式公寓的租戶於租期開始日期前分階段預付租期的租金。另一方面，由於建築群內部不再以五星級酒店標準裝修，故開發成本將大幅減少。因此，總開發成本將由人民幣904,425,000元(相等於990,164,000港元)大幅減少至人民幣650,000,000元(相等於711,620,000港元)，由本集團內部資源、本集團物業投資業務產生的收入、以長期租賃形式預付的租金及外部借款撥付。董事相信，經修訂業務策略不僅可改善本集團現金流量，更可減少每年經營及維修開支。

於二零二零年五月，本集團為其建築工程招標，並於二零二零年六月將該工程批予中國內地一間建築公司。該建築工程已於二零二零年七月展開，預期於二零二一年五月完成。建築工程完成後，建於主體地塊第二及第三階段的建築綜合體將進行室內裝修及由有關政府機關進行樓宇檢查。根據開發計劃，主體地塊第二及第三階段將於二零二二年一月完成開發。出租服務式公寓的市場推廣活動已於二零二零年八月展開。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

由於本集團正與潛在合營企業夥伴商討於主體地塊第一階段以英格蘭超級足球聯賽或西班牙甲組足球聯賽某球會品牌建立一所足球訓練學校的建議，故本集團已暫停文化業務發展。根據日期為二零二零年四月二十九日的諒解備忘錄，建議建立足球訓練學校須包括但不限於(i)將主體地塊第一階段租予潛在合營企業夥伴以建立足球訓練學校及舉辦體育賽事；(ii)設立共同控制的業務，其中 Smart Title Limited 及潛在合營企業夥伴將合併彼等業務、資源及專業知識以建立該足球訓練學校，並分享足球訓練學校所產生的溢利；及(iii)成立共同控制實體以建立足球訓練學校。建議建立足球訓練學校的最終安排須待取得該英格蘭超級足球聯賽或西班牙甲組足球聯賽球會的正式書面批准。於本中期報告日期，本集團與潛在合營企業夥伴的討論仍在進行中，彼等亦未就建立足球訓練學校的建議達成任何條款。

鑑於主體地塊第二及第三階段的業務策略有所修訂及文化業務發展暫停，用以釐定 Smart Title Limited 現金產生單位可收回金額之使用價值的相關已貼現現金流量預測已予調整，以反映修訂及暫停對預期現金流入及流出的影響。

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

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

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

於報告期末，董事已按公平值計量信德物業之投資物業部分。按獨立合資格估值師編製之物業估值報告，信德物業之投資物業部分之公平值自二零一九年十二月三十一日之159,200,000港元減少至二零二零年六月三十日之133,500,000港元。公平值減少主要由於目前辦公室需求疲弱及租金調整週期所致。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損25,700,000港元。

於聯營公司之投資

Elite Prosperous為一間投資控股公司，其主要資產為向一間非上市投資控股公司墊付10,000,000美元(相等於78,410,000港元)之定期貸款。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。根據貸款文據，Elite Prosperous有權將有關定期貸款轉換為(i)該非上市投資控股公司股本中該等數目之優先股，或(ii)該非上市投資控股公司之其中一間全資附屬公司(從事提供線上、移動及跨境支付服務)的股本中該等數目之優先股。於二零一九年五月，該非上市投資控股公司之一間附屬公司已獲香港金融管理局發出儲值支付工具牌照。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，由於該非上市投資控股公司正進行集資活動，故並無轉換有關定期貸款。於報告期末，Elite Prosperous已按公平值計量該定期貸款。根據獨立專業估值師所編製之估值報告，定期貸款之公平值自二零一九年十二月三十一日之62,861,000港元減少至二零二零年六月三十日之38,954,000港元，而Elite Prosperous已於損益表確認定期貸款公平值變動產生之虧損23,907,000港元。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，Elite Prosperous呈報虧損23,907,000港元，而本集團分佔Elite Prosperous虧損11,714,000港元。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

於聯營公司之投資(續)

環球大通為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供及經營旅遊業務、財資管理業務、放債業務以及提供證券、期貨、企業融資顧問及資產管理服務。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團以代價1,477,000港元進一步收購環球大通31,500,000股股份，因此本集團於環球大通之股權由29.04%增加至29.77%。故此，該進一步收購導致議價購買一間聯營公司之收益1,849,000港元。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，環球大通呈報虧損161,335,000港元，較上一期間轉遜218%，而本集團應佔環球大通虧損46,852,000港元，該應佔虧損部分被議價購買一間聯營公司之收益1,849,000港元所抵銷。環球大通截至二零二零年六月三十日止六個月之業績轉遜乃主要由於(i)旅遊業務分部業績急劇下滑，(ii)應收貿易款項及應收貸款減值虧損大幅增加，及(iii)其投資物業公平值變動產生之虧損大幅增加。

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玩具及中藥保健品、放債業務及投資金融工具。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，中國智能健康購回及註銷其112,400,000股已發行股份，而本集團於中國智能健康之股權因此由18.86%增加至19.14%。有關回購及註銷導致視為購買一間聯營公司之收益144,000港元。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，中國智能健康呈報虧損38,617,000港元，較其截至二零一九年九月三十日止六個月之業績改善51%，而本集團應佔中國智能健康虧損7,283,000港元，該應佔虧損部分被視為購買一間聯營公司之收益144,000港元所抵銷。中國智能健康截至二零二零年六月三十日止六個月之業績改善主要由於按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損大幅減少所致。

管理層討論及分析(續)

未來前景

新型冠狀病毒疫情令環球經濟蒙受重創。倘若並無疫苗或有效測試，環球經濟將難以全面復甦。在決策者及企業艱難應對新型冠狀病毒影響之際，美國透過對科技產品實施出口管制加大對中國內地之壓力，並威脅將中國企業從美國證券交易所除牌。中國內地與美國之間之緊張關係不斷加劇，可能會影響經濟復甦。在此情況下，預期全面復甦之路相當漫長。

全球推行之貨幣及財政刺激措施規模屬史無前例。自3月份跌至低位以來，全球風險資產強勁反彈。普遍相信各國央行將保持超寬鬆政策，直至新型冠狀病毒完全受控為止。在此環境下，董事預期鑑於各國提供大規模之政策支持，股市將表現造好。董事將不時調整本集團之上市證券投資組合，並將於二零二零年下半年在適當時把本集團所持有之香港上市證券套現。

隨著主體地塊第二及第三階段之發展工程已經展開，本集團將內部現金資源分配為建築工程之資金。董事放緩本集團借貸業務之步伐，並密切監察貸款組合之表現，特別是各客戶之還款狀況。預期二零二零年下半年來自本集團借貸業務之貸款利息收入將略為低於二零二零年上半年。

由於新型冠狀病毒嚴重削弱全球需求，董事預期本集團之銷售珠寶產品業務表現將於二零二零年下半年進一步轉遜。

管理層討論及分析(續)

未來前景(續)

主體地塊第一階段之業務發展仍在進行中，而本集團已展開主體地塊第二及第三階段之發展工程。董事預期本集團物業投資業務於二零二零年下半年之表現將大致上與二零二零年上半年相同。鑑於主體地塊第二及第三階段之建築工程已經展開，董事未來數年將投放更多心力及資源於本集團之物業投資業務，以確保建築工程能按計劃完成。

由於經濟及市場存在不明朗因素，董事對於新型冠狀病毒疫情之發展及其影響仍然審慎警惕。董事致力引領本集團抵禦挑戰，繼續審慎監察營商環境，並透過專注於其現有業務鞏固本集團之業務基礎。

報告期末後事項

於二零一七年八月二十五日，本公司向認購人發行本金總額為300,000,000港元之有抵押票據。於二零二零年八月二十四日，本公司就有抵押票據進行30,000,000港元部份贖回。有抵押票據之到期日為二零二零年八月二十五日。本公司已就有抵押票據之到期日延期一年與有抵押票據之持有人進行磋商，而有抵押票據之持有人已通知本公司彼同意延期。本公司現正與有抵押票據之持有人討論延期之正式條款及條件。於本中期報告日期，有抵押票據之未償還本金額為270,000,000港元。

上市規則規定之附加資料

中期股息

董事會不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二零年六月三十日，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

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%
張國勳先生	1及2	—	583,832,803	583,832,803	15.29%
陳健華先生		6,319,500	—	6,319,500	0.17%

上市規則規定之附加資料(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益(續)

好倉(續)

本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

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%權益及張國勳先生擁有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。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

購股權

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以取代於二零零二年一月二十一日採納之購股權計劃。購股權計劃之主要條款已於本公司之二零一九年年報中披露。

於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日，概無尚未行使之購股權。於截至二零二零年六月三十日止六個月內，概無授出購股權。

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東

於二零二零年六月三十日，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

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%	
張國勳先生	1、3及4	—	—	583,832,803	583,832,803	15.29%	
金利豐財務有限公司	4及5	—	583,832,803	—	583,832,803	15.28%	
Ample Cheer Limited	4及5	—	—	583,832,803	583,832,803	15.28%	
Best Forth Limited	4及5	—	—	583,832,803	583,832,803	15.28%	
李月華女士	4、5及6	—	—	583,832,815	583,832,815	15.28%	

上市規則規定之附加資料(續)

主要股東(續)

好倉(續)

本公司每股面值0.01港元之普通股(續)

附註：

1. Twin Success由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及Silver Pacific Development Limited擁有50%權益。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生擁有50%權益及由張國勳先生擁有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Best Forth Limited擁有80%權益及由Insight Glory Limited擁有20%權益。李月華女士於Best Forth Limited及Insight Glory Limited擁有100%權益。
6. 583,832,815股本公司普通股股份當中，金利豐證券有限公司於12股普通股股份擁有權益。金利豐證券有限公司為Galaxy Sky Investments Limited之一間全資附屬公司，而Galaxy Sky Investments Limited由Kingston Capital Asia Limited全資擁有。Kingston Capital Asia Limited由金利豐金融集團有限公司全資擁有。Active Dynamic Limited於金利豐金融集團有限公司擁有49.19%權益。李月華女士於Active Dynamic Limited擁有100%權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會於二零二零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。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

上市規則規定之附加資料(續)

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)之守則條文，惟下述者除外：

- (a) 守則之守則條文第A.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。於截至二零二零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；及
- (b) 守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司所有非執行董事並非按指定任期委任，惟均須根據本公司之公司細則條文輪值告退及膺選連任。於每屆股東週年大會上，當時董事之三分之一(或倘人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數)須輪值告退，惟各董事須最少每三年輪席告退一次。因此，本公司認為該等條文足以符合此守則條文之相關目標。

上市規則規定之附加資料(續)

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定標準。

審閱財務資料

審核委員會已審閱二零二零年中期報告及截至二零二零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。此外，本公司之外聘核數師國衛會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

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，二零二零年八月三十一日

* 僅供識別