

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



## ETERNITY INVESTMENT LIMITED

### 永恒策略投資有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：764)

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司\*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二零年比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	4	272,165	221,757
銷售成本		(98,747)	(84,639)
毛利		173,418	137,118
投資及其他收入	5	6,841	14,092
其他收益及虧損	6	27,075	122,071
銷售及分銷開支		(3,695)	(3,410)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(250,392)	(198,470)
行政開支		(120,501)	(95,519)
應佔聯營公司業績		(19,411)	(98,176)
經營虧損		(186,665)	(122,294)
融資費用	8	(57,760)	(54,278)
除稅前虧損		(244,425)	(176,572)
所得稅抵免	9	43,946	35,547
本年度虧損	10	(200,479)	(141,025)

\* 僅供識別

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(200,375)	(140,858)
非控股權益		(104)	(167)
		<u>(200,479)</u>	<u>(141,025)</u>
每股虧損	11		
基本 (港仙)		<u>(5.25)</u>	<u>(3.69)</u>
攤薄 (港仙)		<u>(5.25)</u>	<u>(3.69)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(200,479)	(141,025)
本年度其他全面(開支)/收益，扣除所得稅後		
其後不會重新分類至損益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值虧損	(598)	—
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	26,643	85,822
出售海外業務之重新分類調整	—	(508)
出售一間聯營公司之重新分類調整	(20)	—
應佔一間聯營公司之其他全面開支， 扣除相關所得稅後	(42)	(88)
	<u>26,581</u>	<u>85,226</u>
本年度其他全面收益，扣除所得稅後	<u>25,983</u>	<u>85,226</u>
本年度全面總開支	<u>(174,496)</u>	<u>(55,799)</u>
以下人士應佔本年度全面總開支：		
本公司擁有人	(174,215)	(55,270)
非控股權益	(281)	(529)
	<u>(174,496)</u>	<u>(55,799)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		847,584	654,528
使用權資產		276,447	244,716
投資物業		164,500	140,000
無形資產		865,777	862,058
商譽		298,362	289,841
於聯營公司之權益		53,089	177,341
遞延稅項資產		92,959	50,642
按公平值計入其他全面收益之權益工具		25,920	—
預付款項及其他應收款項		28,590	25,441
應收貸款	12	—	161,430
		<u>2,653,228</u>	<u>2,605,997</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		36,406	32,993
應收貸款	12	629,755	611,491
貿易應收款項	13	34,860	29,554
按金、預付款項及其他應收款項		144,228	96,360
按公平值計入損益表之金融資產		255,954	410,395
衍生金融工具		3,684	—
現金及現金等價物		43,571	54,125
		<u>1,148,458</u>	<u>1,234,918</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>3,801,686</b></u>	<u><b>3,840,915</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>權益</b>			
股本		38,196	38,196
儲備		<u>2,155,246</u>	<u>2,330,465</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>2,193,442</b>	<b>2,368,661</b>
非控股權益		<u>(6,285)</u>	<u>(6,004)</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>2,187,157</u></b>	<b><u>2,362,657</u></b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	15,512	7,961
已收按金、應計費用及其他應付款項		109,444	101,536
預收款項		163,807	35,480
應付稅項		74,589	84,966
銀行借款		157,354	162,465
其他借款		268,420	254,315
租賃負債		6,854	3,042
保證擔保票據		200,000	250,000
應付一間聯營公司款項		1,961	1,966
應付一名董事款項		—	1,300
衍生金融工具		1,789	—
		<u>999,730</u>	<u>903,031</u>
<b>非流動負債</b>			
已收按金及其他應付款項		51,221	62,583
租賃負債		318,513	282,123
遞延稅項負債		245,065	230,521
		<u>614,799</u>	<u>575,227</u>
<b>負債總額</b>		<b><u>1,614,529</u></b>	<b><u>1,478,258</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>3,801,686</u></b>	<b><u>3,840,915</u></b>
<b>流動資產淨值</b>		<b><u>148,728</u></b>	<b><u>331,887</u></b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b><u>2,801,956</u></b>	<b><u>2,937,884</u></b>

附註：

## 1. 編製基準

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

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

綜合財務報表以千港元(「千港元」)為單位呈列，即本公司之功能貨幣。

## 2. 應用香港財務報告準則修訂本

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團就編製綜合財務報表已首次應用香港會計師公會所頒佈以下香港財務報告準則修訂本，上述香港財務報告準則修訂本對於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2階段

此外，本集團應用了國際財務報告準則理事會屬下的國際會計準則詮釋委員會於二零二一年六月發布的議程決定，該決定明確了主體在確定存貨的可變現淨值時應將成本計入「實現銷售必要估計成本」。

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

## 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒相關租金寬減 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

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

### 3. 經營分部

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

- (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

截至二零二一年及二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>37,429</u>	<u>62,164</u>	<u>81,808</u>	<u>90,764</u>	<u>272,165</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(41,878)</u>	<u>(53,799)</u>	<u>(196,413)</u>	<u>1,682</u>	<u>(290,408)</u>
銀行存款之利息收入					103
未分配企業開支					(23,270)
出售聯營公司之收益					146,321
融資費用					(57,760)
應佔聯營公司業績					<u>(19,411)</u>
除稅前虧損					(244,425)
所得稅抵免					<u>43,946</u>
本年度虧損					<u>(200,479)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>26,868</u>	<u>51,259</u>	<u>74,361</u>	<u>69,269</u>	<u>221,757</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(49,979)</u>	<u>191,807</u>	<u>(148,768)</u>	<u>(13,103)</u>	<u>(20,043)</u>
銀行存款之利息收入					66
未分配企業開支					(4,141)
融資費用					(54,278)
應佔聯營公司業績					<u>(98,176)</u>
除稅前虧損					(176,572)
所得稅抵免					<u>35,547</u>
本年度虧損					<u>(141,025)</u>

上文呈報之分部收益指來自對外客戶產生之收益。兩個年度並無分部間銷售。

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

分部資產及負債

於二零二一年十二月三十一日

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>					
— 香港	353,479	299,028	710,168	68,223	1,430,898
— 中華人民共和國(「中國」)	2,292,773	—	—	—	2,292,773
	<u>2,646,252</u>	<u>299,028</u>	<u>710,168</u>	<u>68,223</u>	<u>3,723,671</u>
未分配企業資產					<u>78,015</u>
綜合資產總值					<u><u>3,801,686</u></u>
<b>分部負債</b>					
— 香港	(108,942)	(82,321)	(1,927)	(54,031)	(247,221)
— 中國	(944,337)	—	—	—	(944,337)
	<u>(1,053,279)</u>	<u>(82,321)</u>	<u>(1,927)</u>	<u>(54,031)</u>	<u>(1,191,558)</u>
未分配企業負債					<u>(422,971)</u>
綜合負債總額					<u><u>(1,614,529)</u></u>

於二零二零年十二月三十一日

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>					
— 香港	371,039	423,033	815,560	60,533	1,670,165
— 中國	1,980,923	—	—	—	1,980,923
	<u>2,351,962</u>	<u>423,033</u>	<u>815,560</u>	<u>60,533</u>	<u>3,651,088</u>
未分配企業資產					<u>189,827</u>
綜合資產總值					<u>3,840,915</u>
<b>分部負債</b>					
— 香港	(116,039)	(66,427)	(4,372)	(49,921)	(236,759)
— 中國	(768,137)	—	—	—	(768,137)
	<u>(884,176)</u>	<u>(66,427)</u>	<u>(4,372)</u>	<u>(49,921)</u>	<u>(1,004,896)</u>
未分配企業負債					<u>(473,362)</u>
綜合負債總額					<u>(1,478,258)</u>

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 除於聯營公司之權益、若干按金、預付款項、其他應收款項以及現金及現金等價物不計入個別分部外，所有資產均分配至經營分部。個別分部共同使用之資產按個別分部賺取之收益分配；及
- 除其他借款、保證擔保票據、若干應計費用及其他應付款項、若干應付稅項、應付一間聯營公司款項及應付一名董事款項不計入個別分部外，所有負債均分配至經營分部。分部共同產生之負債按分部資產比例分配。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	綜合 千港元
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	226,883	—	—	7	226,890
應收貸款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	—	—	(251,002)	—	(251,002)
無形資產攤銷	(21,320)	—	—	—	(21,320)
物業、廠房及設備之折舊	(21,520)	—	—	(12)	(21,532)
使用權資產之折舊	(6,332)	—	—	(300)	(6,632)
投資物業公平值變動產生之收益	3,800	—	—	—	3,800
衍生金融工具公平值變動產生 之收益	—	1,895	—	—	1,895
物業、廠房及設備之減值虧損	(7,315)	—	—	—	(7,315)
其他應收款項之利息收入	1,146	—	—	—	1,146
按公平值計入損益表之金融資產 公平值變動產生之虧損	—	(117,541)	—	—	(117,541)
會籍收入	3,748	—	—	—	3,748
其他應收款項之預期信貸虧損 撥備撥回	426	—	—	—	426
貿易應收款項之預期信貸虧損 撥備撥回	—	—	—	184	184
撇銷物業、廠房及設備	(85)	—	—	—	(85)
	<u>226,883</u>	<u>—</u>	<u>(251,002)</u>	<u>7</u>	<u>226,890</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 金融資產 千港元	借貸 千港元	銷售 珠寶產品 千港元	綜合 千港元
<b>計量分部(虧損)/溢利及</b>					
<b>分部資產所計入之金額</b>					
添置物業、廠房及設備	156,894	—	—	7	156,901
應收貸款之預期信貸虧損撥備	—	—	(197,432)	—	(197,432)
其他應收款項之預期信貸虧損撥備	(723)	—	—	—	(723)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	—	—	—	(315)	(315)
無形資產攤銷	(19,895)	—	—	—	(19,895)
物業、廠房及設備之折舊	(22,862)	—	—	(23)	(22,885)
使用權資產之折舊	(2,477)	—	—	(296)	(2,773)
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	—	140,509	—	—	140,509
政府資助	537	—	216	988	1,741
其他應收款項之利息收入	1,691	—	—	—	1,691
投資物業公平值變動產生之虧損	(19,200)	—	—	—	(19,200)
出售物業、廠房及設備之虧損	(8)	—	—	—	(8)
存貨虧損	—	—	—	(4,914)	(4,914)
會籍收入	1,653	—	—	—	1,653
撇銷物業、廠房及設備	(177)	—	—	—	(177)
	<u>          </u>				

## 地區資料

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

	來自對外客戶之收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
澳洲	1,038	495	—	—
歐洲	13,314	11,747	—	—
香港	225,093	187,742	402,327	537,512
中國	32,720	21,773	2,108,108	1,833,599
	<u>272,165</u>	<u>221,757</u>	<u>2,510,435</u>	<u>2,371,111</u>

附註：

非流動資產不包括遞延稅項資產、按公平值計入其他全面收益之權益工具、其他應收款項及應收貸款。

## 有關主要客戶之資料

來自客戶之收益於相關年度向本集團總收益貢獻10%以上如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶 <sup>1</sup>	49,206	34,430
客戶 <sup>2</sup>	32,720	不適用 <sup>4</sup>
客戶 <sup>3</sup>	—	29,916

<sup>1</sup> 來自銷售珠寶產品之收益。

<sup>2</sup> 來自物業投資之收益。

<sup>3</sup> 來自銷售金融資產之收益。

<sup>4</sup> 相關收益並無向本集團總收益貢獻10%以上。

#### 4. 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>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</b>		
按貨品及服務種類分拆		
— 銷售珠寶產品	90,764	69,269
<b>來自其他來源之收益</b>		
— 銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	62,164	51,259
— 貸款利息收入	81,808	74,361
— 租金收入	37,429	26,868
<b>總收益</b>	<b>272,165</b>	<b>221,757</b>
<b>收益確認之時間</b>		
— 按單一時間點	90,764	69,269
— 於一段時間內	—	—
<b>來自客戶合約之收益</b>	<b>90,764</b>	<b>69,269</b>

來自客戶合約之收益與於分部資料披露的金額的對賬載列如下。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售珠寶產品	90,764	69,269
<b>來自客戶合約之收益</b>	<b>90,764</b>	<b>69,269</b>
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	62,164	51,259
貸款利息收入	81,808	74,361
租金收入	37,429	26,868
<b>總收益</b>	<b>272,165</b>	<b>221,757</b>

來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	345,437	127,460
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	(283,273)	(76,201)
	<u>62,164</u>	<u>51,259</u>

## 5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息收入	—	330
政府資助	—	1,741
銀行存款之利息收入	103	66
其他應收款項之利息收入	1,146	1,691
會籍收入	3,748	1,653
雜項收入	1,844	8,611
	<u>6,841</u>	<u>14,092</u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補貼之政府資助1,741,000港元，其中1,661,000港元及80,000港元分別與香港政府在「防疫抗疫基金」下推出之「保就業」計劃及「零售業資助計劃」有關。

## 6. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
衍生金融工具公平值變動產生之收益	1,895	—
出售聯營公司之收益	146,321	—
投資物業公平值變動產生之收益／(虧損)	3,800	(19,200)
出售一間附屬公司之收益	—	947
物業、廠房及設備之減值虧損	(7,315)	—
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之 (虧損)／收益	(117,541)	140,509
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(8)
撤銷物業、廠房及設備	(85)	(177)
	<u>27,075</u>	<u>122,071</u>

## 7. 金融資產之預期信貸虧損撥備

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貸款之預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備：		
— 12個月預期信貸虧損	(11,389)	11,402
— 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	—	62,303
— 信貸減值之全期預期信貸虧損	262,391	123,727
	<u>251,002</u>	<u>197,432</u>
其他應收款項之預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備：		
— 12個月預期信貸虧損	(426)	723
貿易應收款項之預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備	(184)	315
	<u>250,392</u>	<u>198,470</u>

## 8. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借款之利息	2,441	3,528
其他借款之利息	19,860	18,357
租賃負債之利息	15,492	12,867
保證擔保票據之估算利息	29,223	28,105
	<hr/>	<hr/>
	67,016	62,857
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(9,256)	(8,579)
	<hr/>	<hr/>
	57,760	54,278
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港利得稅		
— 本期稅項	—	—
— 過往年度超額撥備	20	36
	<hr/>	<hr/>
	20	36
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(2,388)	(2,768)
遞延稅項抵免	46,314	38,279
	<hr/>	<hr/>
	43,946	35,547
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

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

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

## 10. 本年度虧損

本年度虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
無形資產攤銷(計入行政開支)		
核數師酬金：	21,320	19,895
— 核數服務	829	829
— 非核數服務	837	189
	1,666	1,018
已售存貨之成本	80,191	69,556
物業、廠房及設備之折舊	21,532	22,885
使用權資產之折舊	6,632	2,773
存貨虧損(計入行政開支)	—	4,914
匯兌虧損淨額	108	67
短期租賃之租賃開支	30	80
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	48,394	41,887
— 酌情花紅	2,247	2,298
— 以股權結算之股份支款開支	16,377	—
— 退休福利計劃供款	2,238	1,109
	69,256	45,294
來自投資物業及經營權之租金總收入	(37,429)	(26,868)
減：年內產生租金收入之投資物業及經營權 產生之直接經營開支	18,556	15,083
	(18,873)	(11,785)

## 11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(200,375)</u>	<u>(140,858)</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千股	千股
<u>普通股數目</u>		
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數減 就股份獎勵計劃持有之股份加權平均數	<u>3,819,606</u>	<u>3,819,606</u>

計算截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之尚未行使購股權，此乃由於該等購股權之行使價高於股份平均市價。

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內概無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 12. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
向客戶提供之貸款	1,035,432	964,910
應收應計利息	49,003	11,689
	<u>1,084,435</u>	<u>976,599</u>
減：累計預期信貸虧損撥備	(454,680)	(203,678)
	<u>629,755</u>	<u>772,921</u>

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至15%（二零二零年：年利率8%至15%）。貸款含有按要求償還條款，並分類為流動資產。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，已確認應收貸款之預期信貸虧損撥備為251,002,000港元（二零二零年：197,432,000港元）。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，並無撇銷應收貸款（二零二零年：15,775,000港元）。

於二零二一年十二月三十一日，六筆本金總額為615,000,000港元之貸款以公司擔保作抵押。於二零二零年十二月三十一日，三筆本金總額為260,000,000港元之貸款以公司擔保作抵押。

應收貸款於二零二一年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備454,680,000港元（二零二零年：203,678,000港元）。

年內之累計預期信貸虧損撥備變動如下：

	12個月 預期信貸虧損 千港元	並無信貸 減值之 全期預期 信貸虧損 千港元	信貸減值之 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	22,021	—	—	22,021
轉撥至並無信貸減值之全期預期信貸虧損	(2,881)	2,881	—	—
轉撥至信貸減值之全期預期信貸虧損	(1,162)	—	1,162	—
確認預期信貸虧損撥備	11,402	62,303	123,727	197,432
撤銷應收貸款	—	—	(15,775)	(15,775)
	<u>29,380</u>	<u>65,184</u>	<u>109,114</u>	<u>203,678</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	29,380	65,184	109,114	203,678
轉撥至信貸減值之全期預期信貸虧損 (撥回)／確認預期信貸虧損撥備	(9,753)	(65,184)	74,937	—
	<u>(11,389)</u>	<u>—</u>	<u>262,391</u>	<u>251,002</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>8,238</u>	<u>—</u>	<u>446,442</u>	<u>454,680</u>

### 13. 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	35,136	30,014
減：累計預期信貸虧損撥備	(276)	(460)
	<u>34,860</u>	<u>29,554</u>

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	7,547	6,974
31至60日	7,275	6,590
61至90日	3,734	5,924
91至120日	5,265	5,627
121至180日	5,277	3,490
180日以上	5,762	949
	<u>34,860</u>	<u>29,554</u>

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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，貿易應收款項之預期信貸虧損撥備撥回184,000港元(二零二零年：已確認315,000港元)。

貿易應收款項於二零二一年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備276,000港元(二零二零年：460,000港元)。

#### 14. 貿易應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	<b>15,512</b>	<b>7,961</b>

按發票日期呈列於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	9,859	4,159
31至60日	837	970
61至90日	146	1,039
91至120日	164	815
120日以上	4,506	978
	<b>15,512</b>	<b>7,961</b>

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。

## 獨立核數師報告摘要

以下章節載列有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要。

### 保留意見

吾等認為，除本報告「保留意見之基準」(a)分節所述事宜之可能影響以及本報告「保留意見之基準」(b)分節所述事宜相應數據之可能影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

### 保留意見之基準

#### 於聯營公司之權益

##### (a) 應佔聯營公司業績及出售聯營公司之收益

誠如綜合財務報表附註25所披露，於二零二一年五月， 貴集團出售合共62,195,000股環球大通集團有限公司（「環球大通」，連同其附屬公司統稱為「環球大通集團」）股份（「環球大通出售事項」），於截至二零二一年十二月三十一日止年度， 貴集團於環球大通之股權由24.85%減至12.67%。於環球大通出售事項前，環球大通為 貴集團聯營公司，由 貴集團以權益會計法入賬。於出售事項後， 貴集團失去對環球大通之重大影響，因此於二零二一年五月二十四日環球大通不再為 貴集團之聯營公司。貴集團自二零二一年五月二十四日起不再以權益會計法入賬其於環球大通之權益，並自二零二一年五月二十四日起將其於環球大通之餘下權益入賬為按公平值計入損益表之金融資產。於環球大通出售事項後，截至二零二一年十二月三十一日止年度 貴集團於綜合損益表確認出售聯營公司之收益146,321,000港元，於綜合其他全面收益表確認匯兌儲備撥回20,000港元，以及其他儲備撥回至保留溢利19,035,000港元。此外，因截至環球大通不再為聯營公司之日止以權益法入賬 貴集團於環球大通集團之權益，就二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間 貴集團應佔環球大通集團之溢利及其他全面開支，

於 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益表之應佔聯營公司業績中計入應佔溢利2,917,000港元，以及於截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合其他全面收益中計入應佔其他全面開支1,000港元。貴集團已基於環球大通集團之綜合財務報表確認其應佔環球大通集團之溢利及其他全面開支以及出售聯營公司之收益。

於二零二一年八月三十日，環球大通集團訂立買賣協議，以向買方（「**HW買方**」）出售其於Harvest Well International Limited（「**Harvest Well**」或「**HW**」）的全部股本權益（「**HW出售事項**」）。Harvest Well的主要附屬公司為Safe2Travel Pte Ltd.（「**Safe2Travel**」），該公司於新加坡從事旅遊業務。吾等獲環球大通董事告知，於HW出售事項後，Safe2Travel之會計賬簿及記錄存置於Safe2Travel之新加坡辦事處，環球大通集團所保留向吾等提供之有關Safe2Travel之部分會計賬簿及記錄，就吾等對環球大通集團綜合財務報表之審核而言並不足夠。根據環球大通董事所述，彼等已採取所有合理措施及盡最大努力要求HW買方為環球大通之審核程序提供協助，惟彼等獲悉，儘管反復提出要求，HW買方未能促使Safe2Travel之董事作出配合，以就審核環球大通集團綜合財務報表提供相關文件及允許查看相關資料，因此吾等未能取得充足合適之審核憑證，以讓吾等信納(i)計入環球大通集團於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間財務表現之Safe2Travel財務表現；及(ii)計入環球大通集團於二零二一年五月二十四日之資產及負債之Safe2Travel資產及負債賬面值是否並無重大錯誤陳述。

倘發現需對Safe2Travel於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間之財務表現以及Safe2Travel於二零二一年五月二十四日之資產及負債賬面值作出任何必要調整，則可能對環球大通集團於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間及於二零二一年五月二十四日之財務表現及財務狀況造成重大影響，而 貴集團已據此確認其應佔環球大通集團之溢利及其他全面開支，以及於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表中計入出售聯營公司之收益。因此，吾等未能取得充足合適之審核憑證，以讓吾等信納 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表呈列之應佔聯營公司業績、應佔聯營公司其他全面收益及出售聯營公司之收益及其於綜合財務報表之相關元素及披露是否並無重大錯誤陳述。

(b) 有關聯營公司權益之相應數字

基於 貴公司二零二零年年報第93至106頁日期為二零二一年三月三十日之吾等核數師報告所述事宜(「SA事件」)，吾等有關 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表之審核意見已作修改。有關Solution Apex Investments Limited(「Solution Apex」或「SA」)於二零二零年七月向三名聲稱人士(「聲稱三名人士」)作出三筆聲稱付款(「聲稱付款」)，總額為47,534,000港元，以及Solution Apex之餘下銀行結餘11,231,000港元已於二零二零年八月聲稱全數提取(「聲稱未經授權現金提取」)之事件詳情，載於 貴集團二零二零年年報第199至212頁 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註25。由於下述事項可能影響本年度數字及相應數字的可比性，吾等有關 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表之審核意見亦已修改。

誠如環球大通董事所聲明，向聲稱三名人士作出聲稱付款及聲稱未經授權現金提取乃在未經環球大通董事授權之情況下進行。此外，吾等獲環球大通董事告知，Solution Apex之唯一董事於二零一四年十二月十九日至二零二零年十二月一日期間為葉家海先生(「葉先生」)，而環球大通並無接獲葉先生有關其於二零二零年八月三日破產之任何通知，亦不知悉葉先生於二零二零年十二月一日之聲稱辭任以及Solution Apex之聲稱繼任董事之身份及背景(「X先生」)。於二零二零年十二月二十九日，環球大通董事已議決(i)即時罷免X先生之Solution Apex及Durable Gold Investments Limited(「Durable Gold」，Solution Apex於SA出售事項前之直接控股公司)之董事職務，並以環球大通指定人士取代；(ii)指示外部法律顧問展開法律訴訟，以尋求追回向聲稱三名人士作出聲稱付款及聲稱未經授權現金提取及／或因SA事件而導致環球大通集團可能對他們存在訴訟因由之個人和實體尋求賠償及其他法律救濟措施(「追收行動」)；(iii)成立內部調查工作小組(「內部調查工作小組」)，以調查SA事件及監督外部法律顧問將採取之行動之進度；(iv)於環球大通集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認SA事件之虧損58,765,000港元；及(v)與一名買方(「SA買方」)訂立買賣協議(「SA出售協議」)，以現金代價1港元出售環球大通於Solution Apex之全部股權(「SA出售事項」)，並設立收益共享

機制，讓環球大通能夠保留從變現 Solution Apex 資產及／或 SA 買方針對葉先生、聲稱三名人士或其他牽涉 SA 事件的個人及實體所採取追收行動收回的 99% 價值或所得款項，有關詳情載於環球大通日期為二零二零年十二月二十九日之公告（「SA 事件公告」）。SA 出售事件已於二零二零年十二月二十九日完成，Solution Apex 自此不再為環球大通集團之附屬公司。

於刊發 SA 事件公告後，內部調查工作小組建議環球大通審核委員會（「環球大通審核委員會」）聘請獨立專業公司（「調查人員」）對 SA 事件進行調查（「調查」），包括圍繞向聲稱三名人士作出聲稱付款及聲稱未授權現金提取的情況及原因。調查的詳細結果已於環球大通日期為二零二一年五月十日的公告中披露，包括以下調查結果（其中包括）：(i) 缺乏被認為已知悉及／或牽涉 SA 事件的 Durable Gold 及 Solution Apex 前高級職員（「接受調查的前高級職員」）的實質性回覆；(ii) 若干接受調查的前高級職員提供的銀行對賬單副本並未顯示資金提取的收款人；(iii) 於調查過程中並無找到說明該等資金提取原因或批准資金提取的支持性文件；(iv) 於 SA 事件發生期間，葉先生在其管理團隊（包括接受調查的前高級職員）的協助下，處理 Solution Apex 的財務及會計工作，但於 SA 事件發生後已全部辭任／被罷免；(v) 於考慮有關中華人民共和國之三筆聲稱投資（「聲稱投資」）（接受調查的前高級職員於尋求解釋彼等辭任／被罷免前向聲稱三名人士作出聲稱付款的原因時提供的理由）的文件及接受調查的前高級職員的行為後，環球大通董事認為，聲稱投資的價值及聲稱未授權現金提取的真實性非常可疑，因此，環球大通收回其於 Solution Apex 的投資的能力被確定為甚微；及 (vi) 概無跡象表明環球大通任何現任管理層曾參與向聲稱三名人士作出聲稱付款、聲稱未授權現金提取、聲稱投資、SA 事件及 Solution Apex 財務報表的編製。

經考慮本年度調查結果及情況後，於二零二一年十二月，內部調查工作小組向環球大通審核委員會報告，因缺乏接受調查的前高級職員的合作，環球大通已用盡手段進行內部調查，並將此事交由 Solution Apex 及其法律顧問繼續跟進所有適當的法律行動。環球大通根據 SA 出售協議擁有收益共享比例中的歸屬權益，並將繼續監察追收行動的進展。話雖如此，鑑於迄今為止所披露的調查結果，追收行動的結果及環球大通從收益共享比例中追回任何金額的能力均由環球大通董事確定為甚微，且截至本報告日期，環球大通尚未通過 SA 出售協議項下的收益共享比例收回任何款項。

由於上述事項，吾等未能取得充足合適之審核憑證，以讓吾等信納 SA 事件之原因以及向聲稱三名人士作出聲稱付款及聲稱未經授權現金提取之商業實質及性質。倘發現需對環球大通集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表確認之 SA 事件之虧損 58,765,000 港元及環球大通集團綜合財務報表之相關元素作出任何必要調整，則可能對環球大通集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現造成重大影響，因此，由於 貴集團按權益會計法將其於環球大通集團之權益入賬，吾等未能取得充足合適之審核憑證以令吾等信納 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度分佔環球大通集團之虧損及其他全面開支（計入 貴集團分佔聯營公司業績）以及綜合財務報表之相關元素及披露並無重大錯誤陳述。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「**香港審計準則**」）進行審核。吾等根據該等準則之責任於本報告「**核數師就審核綜合財務報表承擔之責任**」一節中進一步詳述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》（「**守則**」），吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審核憑證能充足及合適地為吾等之保留意見提供基礎。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 經營業務之業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益272,165,000港元，較去年之221,757,000港元增加23%。收益增加乃主要由於銷售珠寶產品增加21,495,000港元、租金收入增加10,561,000港元及銷售金融資產買賣收益增加10,905,000港元。總收益當中，81,808,000港元來自借貸，90,764,000港元來自銷售珠寶產品，37,429,000港元來自物業投資，以及買賣收益62,164,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二一年十二月三十一日止年度虧損為200,375,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度之140,858,000港元增加42%。該增加乃主要由於(i)確認按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產公平值變動產生之虧損117,541,000港元，而本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得收益140,509,000港元；及(ii)應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備增加53,570,000港元所致，其部分被(i)出售一間聯營公司之收益146,321,000港元；及(ii)應佔聯營公司虧損減少78,765,000港元所抵銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之銷售珠寶產品業務呈報毛利10,573,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度，則錄得毛損287,000港元。此外，銷售珠寶產品之毛利率則由截至二零二零年十二月三十一日止年度之-0.41%改善至截至二零二一年十二月三十一日止年度之12%。毛利及毛利率改善之詳情於下文「業務回顧」中「銷售珠寶產品業務」一節討論。

物業投資之毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度之11,785,000港元增加60%至截至二零二一年十二月三十一日止年度之18,873,000港元。此外，物業投資之毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度之44%增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度之50%。該等增幅乃主要由於來自會所(定義見下文)資產租賃之租金收入增加所致(於下文「業務回顧」之「物業投資業務」一節討論)。

本集團錄得其他收益及虧損之重大項目如下：

- (a) 於二零二一年五月，本集團於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）出售環球大通（一間本公司當時擁有24.85%權益之聯營公司）之62,195,000股股份，總代價為123,839,000港元（扣除交易成本）。完成出售后，本集團於環球大通之股權減少至12.67%，而環球大通不再為一間本公司之聯營公司。因此，出售事項導致本集團錄得出售聯營公司之收益146,321,000港元。
- (b) 於報告期末，本集團根據一名獨立合資格估值師編製之估值按公平值計量信德物業（定義見下文）之投資物業部分，並確認投資物業公平值變動產生收益3,800,000港元。
- (c) 於二零二一年一月，本集團更改信德物業（定義見下文）一間辦公室單位的用途，以用作賺取租金。於更改用途日期，辦公室單位之賬面值為24,215,000港元及公平值為20,700,000港元。因此，就財務報告而言，辦公室單位按公平值20,700,000港元由「物業、廠房及設備」轉移至「投資物業」。由於辦公室單位之賬面值超過其公平值，超過3,515,000港元之部分已確認為物業、廠房及設備之減值虧損。於報告期末，本集團對信德物業（定義見下文）之物業、廠房及設備部分進行減值測試。由於信德物業（定義見下文）之物業、廠房及設備部分之賬面值低於其可收回金額3,800,000港元，進一步確認減值虧損3,800,000港元。信德物業（定義見下文）之物業、廠房及設備部分之可收回金額乃按公平值減出售成本釐定。
- (d) 於報告期末，本集團按公平值計量其股本證券，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生虧損117,541,000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二零二零年十二月三十一日止年度之3,410,000港元增加8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度之3,695,000港元。該增幅乃主要由於前往歐洲的海外差旅及相關檢疫費用增加。

金融資產之預期信貸虧損撥備由截至二零二零年十二月三十一日止年度之198,470,000港元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度之250,392,000港元。該增加乃主要由於本集團應收貸款之預期信貸虧損撥備增加53,570,000港元（於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論）。

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度之 95,519,000 港元增加 26% 至截至二零二一年十二月三十一日止年度之 120,501,000 港元。該增加主要由於 (i) 向若干附屬公司董事支付之袍金增加 2,253,000 港元及 (ii) 因二零二一年六月向執行董事及本集團僱員授出購股權而確認以股權結算之股份支款開支 16,377,000 港元所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司虧損為 19,411,000 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 1,018,000 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 20.19% 權益之聯營公司) 之虧損 22,235,000 港元；(iii) 本集團進一步收購中國智能健康 7,050,000 股股份而產生議價購買一間聯營公司之收益 926,000 港元；(iv) 環球大通於二零二一年五月七日配發及發行 84,507,042 股股份，令本集團於環球大通之股權由 29.77% 攤薄至 24.85% 導致視作出售聯營公司虧損 3,323,000 港元；(v) 應佔環球大通二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日 (即環球大通不再為本集團聯營公司之日) 期間之溢利 6,241,000 港元；及 (vi) 應佔中港資有限公司 (一間本公司擁有 30% 權益之聯營公司) 虧損 2,000 港元。

融資費用由截至二零二零年十二月三十一日止年度之 54,278,000 港元增加 6% 至截至二零二一年十二月三十一日止年度之 57,760,000 港元。該增加乃由於二零二零年九月延長保證擔保票據 (定義見下文) 之年利率由 8% 增加至 13%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得稅項抵免 43,946,000 港元。稅項抵免來自確認 (i) 本集團應收貸款之預期信貸虧損撥備所產生之遞延稅項抵免 41,309,000 港元；(ii) 就於二零一五年十月收購 Smart Title Limited 之公平值調整確認之遞延稅項負債變動所致之遞延稅項抵免 5,652,000 港元；(iii) 租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之遞延稅項抵免 685,000 港元；及 (iv) 動用稅項虧損所致之遞延稅項支出 1,332,000 港元。該遞延稅項抵免部分被即期稅項開支 2,368,000 港元所抵銷。

### **流動資金及財務資源**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過經營所得現金、本公司擁有人應佔權益及借款為其經營提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零二零年十二月三十一日之 2,368,661,000 港元減少至二零二一年十二月三十一日之 2,193,442,000 港元。此減幅乃由於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為 43,571,000 港元 (二零二零年十二月三十一日：54,125,000 港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之未償還借款為 625,774,000 港元 (二零二零年十二月三十一日：668,080,000 港元)，指：

- (a) 本公司於二零二一年十二月二十二日發行之未償還本金額為 200,000,000 港元之二零二二年到期 13% 保證擔保票據 (「**保證擔保票據**」)，以年利率 13% 計息，並以 (i) 本公司一間全資附屬公司永恒策略投資 (中國) 有限公司 (前稱中國 9 號健康產業集團有限公司) (其主要資產為 (1) 建設及經營位於中國內地北京一間會員制高爾夫俱樂部及酒店 (「**會所**」) 之會所設施之權利；及 (2) 開發及經營毗鄰會所之一幅佔地 580 畝之地塊 (「**主體地塊**」) 之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利) 之 100% 已發行股份之股份抵押；及 (ii) 以董事會主席兼執行董事李雄偉先生以及執行董事張國偉先生提供之個人擔保作抵押，及於二零二二年九月二十四日到期；
- (b) 本金總額為 157,354,000 港元之銀行融資，包括 (i) 分期貸款 108,048,000 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二零三八年三月十八日到期；(ii) 定期循環貸款項下兩筆墊款 5,000,000 港元及 20,000,000 港元，按香港銀行同業拆息加年利率 2% 計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保，並分別於二零二二年三月九日及二零二二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 24,306,000 港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 2% 計息，以信德物業之第一法定押記作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零二二年一月起計五個月內到期；
- (c) 由一間財務公司授出一筆 200,000,000 港元之貸款，按年利率 8% 計息，以 (i) 為支付貸款協議項下本金及利息而以該財務公司為抬頭人之期票，及 (ii) 以李雄偉先生之個人擔保作抵押，及於二零二二年五月二十七日到期；
- (d) 由一間證券公司授出一筆證券保證金財務融資 54,825,000 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；及

- (e) 由一間證券公司授出一筆證券保證金財務融資13,595,000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。

### **資本負債比率**

於二零二一年十二月三十一日，按借款總額除以本公司擁有人應佔權益所得百分比計算之資本負債比率為29% (二零二零年十二月三十一日：28%)。

### **流動資產淨值及流動比率**

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為148,728,000港元 (二零二零年十二月三十一日：331,887,000港元)及1.15 (二零二零年十二月三十一日：1.37)。

### **資本結構**

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司之資本結構概無變動。

### **重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項**

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

### **重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項**

於二零二一年五月，本集團於聯交所出售環球大通之62,195,000股股份，總代價為123,839,000港元(扣除交易成本)。於出售事項前，環球大通為一間本公司擁有24.85%權益之聯營公司，而環球大通已於本集團之綜合財務報表中入賬作為於聯營公司之投資。完成出售事項後，本集團持有64,730,000股環球大通股份，相當於環球大通已發行股本之12.67%，而環球大通不再為一間本公司之聯營公司。出售事項導致本集團錄得出售聯營公司之收益146,321,000港元。就財務報告而言，於環球大通之其餘64,730,000股股份入賬作為按公平值計入損益表之金融資產。

除上文所披露外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為340,247,000港元(二零二零年十二月三十一日：350,758,000港元)，當中175,747,000港元(二零二零年十二月三十一日：210,758,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及164,500,000港元(二零二零年十二月三十一日：140,000,000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(前稱中國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1,348,436,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,212,786,000港元)，以作為保證擔保票據之擔保；及
- (c) 本集團香港上市證券之公平值為162,026,000元(二零二零年十二月三十一日：231,228,000港元)，其中116,962,000港元(二零二零年十二月三十一日：131,101,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而45,064,000港元(二零二零年十二月三十一日：100,127,000港元)與本集團一間聯營公司之上市證券相關，以作為授予本集團之保證金財務融資之擔保。

## 重大承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團關於主體地塊之發展成本之已訂約但並未撥備之總承擔為264,792,000港元(二零二零年十二月三十一日：238,288,000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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

## 或然負債

於二零二一年五月六日，北京一間律師事務所(作為原告)向中國內地北京市朝陽區人民法院發出民事訴訟，本公司之全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「北湖九號」)為四名被告之一，而訴訟乃就該四名被告委聘北京一間律師事務所解決一宗由一名獨立第三方於二零一零年向彼等提出的財產交易民事訴訟案件而結欠一筆未清償律師費人民幣31,000,000元(相等於37,256,000港元)(不包括逾期利息)提出申索。民事訴訟之詳情已於本公司日期為二零二一年八月六日之公佈披露。

本集團已獲中國內地法律顧問告知，北湖九號不大可能被要求支付未清償律師費。因此，並無就該民事訴訟作出任何負債撥備。

## 僱員及酬金政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團之僱員人數為85人(二零二零年：65人)。截至二零二一年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為69,256,000港元(二零二零年：45,294,000港元)。員工成本增加主要由於(i)向若干附屬公司董事支付之袍金增加2,253,000港元及(ii)因向執行董事及本集團僱員授出購股權而確認以股權結算之股份支款開支16,377,000港元所致。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、購股權及股份獎勵。

## 主要表現指標

本公司已識別以下與本集團表現緊密一致之主要表現指標(「主要表現指標」)。

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二一年	二零二零年
收益		272,165,000 港元	221,757,000 港元
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)		(200,375,000) 港元	(140,858,000) 港元
本公司擁有人應佔權益		2,193,442,000 港元	2,368,661,000 港元
按公平值計入損益表之金融資產之回報	1	-11%	56%
應收貸款之回報	2	8%	6%
銷售珠寶產品所用資本之回報	3	13%	-43%
物業投資之回報	4	3%	-3%

附註：

1. 按公平值計入損益表之金融資產之回報包括買賣收益及虧損、公平值變動產生之收益及虧損，以及股息收入。除以按公平值計入損益表之金融資產之期初公平值計算為百分比。
2. 應收貸款之回報包括利息收入及撇銷。除以平均應收貸款(累計預期信貸虧損撥備及應收應計利息前)計算為百分比。
3. 銷售珠寶產品所用資本之回報指銷售珠寶產品業務之分部溢利或虧損除以平均所用資本，並計算為百分比。
4. 物業投資之回報包括公平值變動產生之收益及虧損、租金收入、出售事項之收益及虧損減以有關會所之無形資產之攤銷、會所之物業、廠房及設備之折舊開支、有關會所之使用權資產之折舊以及有關會所之租賃負債利息。除以投資物業之期初公平值、有關會所之無形資產之期初賬面值及會所之物業、廠房及設備之期初賬面值計算為百分比。

就本集團表現之各主要表現指標之評論載於上述及下文「業務回顧」。

該等主要表現指標獲定期檢討並不時修訂，配合本集團不斷變動之主要業務組合。

## 業務回顧

### 銷售金融資產業務

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)為53,799,000港元，而上一年度則錄得分部溢利191,807,000港元。分部業績之轉遜乃由於確認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117,541,000港元，其全面抵銷買賣收益62,164,000港元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團購入九隻香港上市證券，總收購成本為116,131,000港元，及由於出售六隻香港上市證券賬面值總額為282,491,000港元，而總出售所得款項淨額為344,655,000港元，故產生買賣收益62,164,000港元。

於二零二一年五月，本集團於聯交所出售環球大通之62,195,000股股份，總代價為123,839,000港元(扣除交易成本)。完成出售事項後，本集團持有64,730,000股環球大通股份，而環球大通不再為本公司之聯營公司。因此，就財務報告而言，64,730,000股公平值為129,460,000港元之環球大通股份已入賬作為按公平值計入損益表之金融資產。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之股本證券之賬面值變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	410,395	240,815
加：購入	116,131	105,050
轉移自於聯營公司之權益	129,460	—
確認公平值變動產生之收益	—	140,509
減：出售	(282,491)	(75,979)
確認公平值變動產生之虧損	(117,541)	—
	<u>255,954</u>	<u>410,395</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>255,954</u>	<u>410,395</u>

於二零二一年十二月三十一日由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之股本證券之詳情如下：

香港上市股本證券名稱	於 二零二一年 十二月 三十一日 持有之 股份數目	於 二零二一年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 已收/ 應收之股息 千港元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 已確認 公平值變動 所產生之 收益/ (虧損) 千港元
錢唐控股有限公司 (股份代號：1466)	1,674,200	204	0.01%	—	(42)
保集健康控股有限公司 (股份代號：1246)	29,000,000	5,220	0.14%	—	(1,160)

	於 二零二一年 十二月 三十一日 持有之 股份數目	於 二零二一年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 已收／ 應收之股息 千港元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 已確認 公平值變動 所產生之 收益／ (虧損) 千港元
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	68,327,000	19,815	0.52%	—	9,859
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	47,807,000	29,640	0.78%	—	(6,621)
環球大通集團有限公司 (股份代號：8063)	64,730,000	7,120	0.19%	—	(122,340)
歡喜傳媒集團有限公司 (股份代號：1003)	32,960,000	46,474	1.22%	—	(5,423)
華誼騰訊娛樂有限公司 (股份代號：419)	195,462,649	42,024	1.11%	—	2,170
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	33,028,000	12,716	0.33%	—	(9,743)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	25,500,000	6,375	0.17%	—	4,590
環亞國際醫療科技集團有限公司 (股份代號：1143)	1,500,000	293	0.01%	—	(270)
奈雪的茶控股有限公司 (股份代號：2150)	19,000	163	0.00%	—	(217)
敏捷控股有限公司 (股份代號：186)	83,673,268	41,000	1.08%	—	(7,189)
遠航港口發展有限公司 (股份代號：8502)	12,096,000	3,326	0.09%	—	242
超人智能控股有限公司 (股份代號：8176)	8,925,000	3,570	0.09%	—	(2,753)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	70,000,000	30,800	0.81%	—	26,177

	於 二零二一年 十二月 三十一日 持有之 股份數目	於 二零二一年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二一年 十二月 三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 已收/ 應收之股息 千港元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 已確認 公平值變動 所產生之 收益/ (虧損) 千港元
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	5,344,000	7,214	0.19%	—	(4,821)
		<u>255,954</u>		<u>—</u>	<u>(117,541)</u>
香港非上市股本證券名稱					
新昌集團控股有限公司	90,000,000	—	0.00%	—	—
		<u>—</u>		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><b>255,954</b></u>		<u><b>—</b></u>	<u><b>(117,541)</b></u>

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團亦購入兩隻非上市股本證券，總代價為26,518,000港元。該兩隻非上市股本證券之主要資產為彼等於一間從事茶及食品相關產品貿易及供應業務之公司之29%股本權益。由於本集團擬持有該兩隻非上市股本證券作為長期投資，該兩隻非上市股本證券乃入賬作為「按公平值計入其他全面收益之權益工具」。於報告期末，本集團根據一名獨立專業估值師編製之估值按公平值計量該兩隻非上市股本證券，並於其他全面收益確認公平值變動產生虧損598,000港元。

董事相信，本集團持有之股本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、財務表現及前景)所影響。故此，董事密切監察上述因素，尤其本集團股本證券組合之各間被投資公司之基本因素，並積極調整本集團之股本證券投資組合，以改善其表現。

## 借貸業務

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為81,808,000港元，較去年之74,361,000港元增加10%，且錄得分部虧損(除稅前)196,413,000港元，較去年的148,768,000港元增加32%。分部業績轉遜乃由於下述應收貸款之預期信貸虧損撥備增加53,570,000港元所致。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團向八名客戶授出九筆本金總額為373,000,000港元之新貸款，並延長一筆本金總額為40,000,000港元之現有貸款之最終還款日期。本集團之客戶從現有及新貸款中提取本金總額375,595,000港元，並向本集團償還305,073,000港元。

於二零二一年十二月三十一日，17筆貸款尚未償還，當中(i)未償還本金額合共397,948,000港元之11筆應收貸款分類為第1階段(初始確認)；及(ii)未償還本金額合共686,487,000港元之六筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，由於客戶於報告期後未能償還其中一筆貸款及應計利息，未償還本金額合共238,727,000港元之兩筆應收貸款由第1階段(初始確認)轉移至第3階段(信貸減值)。由於客戶未能支付利息超過六個月，未償還本金額合共188,044,000港元之一筆應收貸款由第1階段(初始確認)轉移至第3階段(信貸減值)。此外，由於客戶未能支付利息超過六個月，未償還本金額合共148,458,000港元之一筆應收貸款由第2階段(信貸風險大幅增加)轉移至第3階段(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251,002,000港元，與截至二零二零年十二月三十一日止年度相比增加53,570,000港元。於預期信貸虧損撥備總額中，已就分類為第1階段(初始確認)之應收貸款撥回11,389,000港元，及262,391,000港元已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款確認。

第1階段(初始確認)之撥回預期信貸虧損撥備11,389,000港元乃由於(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度內償還三筆貸款，及(ii)計算二零二一年初推行疫苗接種計劃後全球經濟復甦導致12個月預期信貸虧損之違約率可能性下降。對於分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款，預期信貸虧損撥備從截至二零二零年十二月三十一日止年度之123,727,000港元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度之262,391,000港元。此增加乃由於(i)由第1階段(初始確認)轉移至第3階段(信貸減值)，未償還本金額合共426,770,000港元之三筆應收貸款之預期信貸虧損撥備240,979,000港元，由第2階段(信貸風險大幅增加)轉移至第3階段(信貸減值)，未償還本金額為148,458,000港元之一筆應收貸款之預期信貸虧損撥備28,493,000港元，及(iii)分類為第3階段(信貸減值)，未償還本金額為102,033,000港元之一筆現有應收貸款之預期信貸虧損撥備4,000港元所致，其部分被償還一筆貸款導致的預期信貸虧損撥備撥回7,085,000港元所抵銷。

自二零二零年財政年度以來，本集團錄得應收貸款之預期信貸虧損撥備大幅增加。本集團認為，該大幅增長主要由於二零二零年年初新型冠狀病毒疫情爆發，對若干客戶之財務狀況及現金流量產生不利影響所致。此外，在新型冠狀病毒疫情發生之前為本集團作出積極貢獻之借貸業務亦可以證明。儘管如此，本集團將繼續密切監察其貸款組合之表現，尤其是每名客戶之還款及財務狀況。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之應收貸款連同應收應計利息(除累計預期信貸虧損撥備前)為1,084,435,000港元(二零二零年十二月三十一日：976,599,000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；及(iv)各筆未償還應收貸款之主要條款)於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報披露。

### **銷售珠寶產品業務**

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益為90,764,000港元，較上一年度之69,269,000港元增加31%，及呈報分部溢利(除稅前)為1,682,000港元，而上一年度為錄得分部虧損(除稅前)13,103,000港元。分部業績扭虧為盈主要由於(i)珠寶產品銷量上升；(ii)毛利率自-0.41%改善至12%；及(ii)並無上一年度由於盜竊導致存貨虧損4,914,000港元。

於年內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益增長31%。隨著疫苗接種進展順利帶動西方國家經濟復甦，本集團於二零二一年下半年收到歐洲客戶及代表美國客戶的本地代理之銷售訂單。因此，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之毛利及毛利率有所改善。此外，本集團對用以發展業務及接受銷售訂單之自家企業對企業銷售渠道之開發已進入最後階段。本集團預期該企業對企業銷售渠道將於二零二二年第二季度投入使用，並將提升其銷售及市場推廣能力。

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，已撥回貿易應收款項之預期信貸虧損撥備184,000港元。撥回預期信貸虧損撥備184,000港元乃由於二零二一年初疫苗接種計劃開展後全球經濟復甦導致計算貿易應收款項之12個月預期信貸虧損之違約率可能性減少所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為31,681,000港元(二零二零年十二月三十一日：28,618,000港元)及本集團之銷售珠寶產品業務有4,318,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,200,000港元)之未交貨銷售訂單。

### **物業投資業務**

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團之物業投資業務產生之租金收入為37,429,000港元，較去年之26,868,000港元增加39%，並錄得分部虧損(除稅前)41,878,000港元，較去年之49,979,000港元改善16%。於總租金收入當中，32,719,000港元來自會所之資產及4,710,000港元來自信德物業之投資物業部分。

租金收入增加乃由於根據簽署的會所租賃協議條款，來自會所資產的租金收入自二零二零年十月起增加30%。此外，由於來自會所資產之已收及應收租金收入乃為人民幣，因此年內之人民幣升值令租金收入增加。分部業績有所改善乃主要由於(i)並無去年投資物業公平值變動產生之虧損19,200,000港元；(ii)會所之資產租賃所產生之租金收入增加(如上文所討論)；及(iii)確認投資物業公平值變動產生之收益3,800,000港元。

於二零二零年五月，本集團為於主體地塊第二階段及第三階段上建設七座三層服務式公寓及兩座三層寫字樓招標，並於二零二零年六月將該工程批予中國內地一間建築公司。有關主體地塊開發情況之更多資料，請參閱下文「主體地塊開發業務情況更新」一節。

於二零二一年一月，本集團更改信德物業一間辦公室單位的用途，以用作賺取租金。於更改用途日期，辦公室單位之賬面值為24,215,000港元及公平值為20,700,000港元。因此，就財務報告而言，辦公室單位按公平值20,700,000港元由「物業、廠房及設備」轉移至「投資物業」。儘管有更多信德物業之投資物業部分的辦公室空間正在出租，由於香港寫字樓租賃市場受空置率上升及減租壓力影響，本集團來自信德物業之投資物業部分之租金收入並無錄得增長。

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。

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

於報告期末，董事已按公平值計量信德物業之投資物業部分。按獨立合資格估值師編製之物業估值報告，信德物業之投資物業部分之公平值自二零二零年十二月三十一日之140,000,000港元增加至二零二一年十二月三十一日之164,500,000港元(包括已於二零二一年一月自「物業、廠房及設備」轉出之辦公室單位公平值20,700,000港元)。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之收益3,800,000港元。

## 主體地塊開發業務情況更新

本公司之間接全資附屬公司北湖九號公司擁有(i)建設及經營會所之權利；及(ii)開發及經營主體地塊之權利以及建設及管理主體地塊上已建物業(各為一項「物業」，統稱為「該等物業」)之權利(「管理權」)，為期約40年，至二零六二年一月三十日止。誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報先前披露，由於新型冠狀病毒疫情對酒店行業造成前所未見的影響，本集團已修訂有關主體地塊第二及第三階段的業務策略，而該等物業將按長期或短期租賃基準出租。

根據主體地塊第二及第三階段的開發計劃，共有七座三層服務式公寓，包括279套服務式公寓，總建築面積為45,165平方米(單套公寓的面積約為88至459平方米)，連同北湖九號公司正在建設及出租的兩座三層寫字樓，建築面積均為約6,300平方米。建築工程於二零二零年七月展開。然而，由於建築工程新環境要求及天氣之若干外部因素，建築工程被延遲。然而，預計三座三層服務式公寓將於二零二二年第三季度完成並可交付空置佔有權。主體地塊第二及第三階段的總建築成本預算為人民幣730,000,000元(相等於892,863,000港元)。

本集團於自二零二零年八月起展開推廣活動。截至二零二一年十二月三十一日，北湖九號公司已成功租出32套服務式公寓。所有租賃均由本集團的中國大陸營銷人員在本集團正常業務過程中於不同時間通過真正的獨立交易，按公平基準單獨協商。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，所有承租人(及公司承租人的最終實益擁有人)均為獨立於本公司及其關聯人士或聯繫人(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))的第三方，與本公司並無關連。

與該等物業承租人訂立的租賃協議乃分別與各承租人單獨協商，但本集團致力包含以下主要條款：(a)租賃期與各承租人各自磋商，視乎承租人偏好，可能屬長期或短期性質，但在任何情況下不得超過管理權餘下限期；(b)北湖九號公司與相關承租人協商的付款條款(「付款條款」)，包括一次性或分期支付整個租賃期的總租金收入(「總租金收入」)；(c)建於主體地塊上的該等物業的所有權歸北湖九號公司所有，在租賃期結束時承租人須將該等物業無條件及無償歸還北湖九號公司；及(d)如違反租賃協議，承租人須支付相當於總租金收入15%的違約金。

根據適用會計準則，於相關租賃協議的付款條款的規限下，長期租賃被視為融資租賃，及本集團將長期租賃協議的總租金收入(按分期付款期間的市場利率貼現)確認為向承租人交付相關物業的空置佔有權的收益。根據相關租賃協議規定的付款條款，承租人承諾但尚未到期支付的任何總租金收入將入賬作為貿易應收款項，直至付款為止。若承租人違約，違約金將入賬作為貿易應收款項，直至付款為止，任何未支付的貿易應收款項將從本集團的財務狀況表終止確認。短期租賃協議被視為經營租賃，由將相關物業之空置佔有權交付予承租人時開始，本集團於相關租賃協議年期內按直線法確認總租金收入為收益。

為達到租賃目標，本集團的中國大陸營銷團隊將通過相比鄰近地區類似物業更具競爭力的定價政策及靈活的付款條件激勵感興趣的承租人，努力提高出租率。本集團亦設立與績效掛鉤的薪酬體系，以激勵其中國大陸營銷團隊，該團隊的成員為本集團的員工，負責此項目的租賃活動。通過其員工的努力，本集團有望在管理權的剩餘期限內從此項目的年度租金收入中持續受益。

若北湖九號公司未來訂立的任何租賃的適用比率超過相關百分比閾值，本公司將遵守上市規則第14章項下的公告及／或股東批准規定。

### **於聯營公司之投資**

Elite Prosperous 為一間投資控股公司，及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。於二零二一年八月，為籌備在美國進行首次公開招股，Elite Prosperous 與該非上市投資控股公司訂立債務轉換協議，據此該定期貸款轉換為該非上市投資控股公司之 47,643 股普通股。該等普通股佔該非上市投資控股

公司全部已發行股本之2.65%。於報告期末，Elite Prosperous已按公平值計量其於該非上市投資控股公司之投資。按一名獨立專業估值師所編製之估值報告，該投資於二零二一年十二月三十一日之公平值為23,648,000港元，而Elite Prosperous已確認其於該非上市投資控股公司之投資公平值變動產生之虧損2,078,000港元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，Elite Prosperous呈報虧損2,078,000港元，而本集團應佔Elite Prosperous虧損1,018,000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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以代價2,199,000港元於聯交所進一步收購中國智能健康之7,050,000股股份，因此，本集團於中國智能健康之股權由20.27%增加至21.19%。進一步收購中國智能健康之7,050,000股股份導致議價購買一間聯營公司之收益926,000港元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國智能健康呈報虧損103,046,000港元，而本集團應佔中國智能健康虧損22,235,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度中國智能健康之業績轉遜乃主要由於(i)去年產生分部溢利之自有品牌製造玩具業務已於二零二零年十月出售，及(ii)應收貸款之減值虧損顯著增加所致。

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、財務顧問服務及資產管理服務。於二零二一年五月七日，環球大通根據債券持有人行使可換股債券60,000,000港元隨附之轉換權配發及發行84,507,042股新股份，而本集團於環球大通之股權由29.77%攤薄至24.85%。因此，本集團確認視作出售聯營公司虧損3,323,000港元。於二零二一年五月，本集團於聯交所出售62,195,000股環球大通股份，總代價為123,839,000港元(扣除交易成本)。完成出售事項後，本集團持有64,730,000股環球大通股份，相當於環球大通已發行股本之12.67%，而環球大通不再為本公司之聯營公司。因此，本集團確認出售聯營公司之收益146,321,000港元，以及就財務報告而言，64,730,000股環球大通股份已入賬作為按公平值計入損益表之金融資產。於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日(即環球大通不再為本公司之聯營公司當日)期間，環球大通呈報溢利20,960,000港元，而本集團應佔環球大通溢利6,241,000港元。

## 未來前景

董事認為，二零二二年的關鍵風險是俄羅斯制裁對全球經濟的影響。預計制裁的影響將以石油、天然氣、基礎金屬及糧食等大宗商品價格上漲的形式出現。大宗商品價格上漲將在二零二二年以至二零二三年引發全球通脹。此外，隨著全球經濟從新型冠狀病毒中復甦，制裁將產生複雜的政策權衡，並使政策格局進一步複雜化。因此，二零二二年的全球前景仍然不明朗，董事預期二零二二年將持續波動。

董事預期二零二二年全球前景將仍然不明朗。然而，董事明白，前景不明朗的時候亦存在良好的投資機會。因此，董事將在二零二二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持有的股本證券變現。

鑑於全球經濟面臨的挑戰，董事在篩選客戶及審批新貸款時將採取更為謹慎的方法，以降低本集團的信貸風險，並繼續密切監察本集團貸款組合的表現，尤其是各個客戶的還款及和財務狀況。董事預期二零二二年本集團借貸業務產生的貸款利息收入將與二零二一年保持不變。

由於二零二一年第四季度高傳染性奧密克戎變體在歐洲及美國的傳播，本集團之珠寶銷售在二零二二年第一季度主要市場的銷售訂單有所減少。因此，董事預期本集團之珠寶產品銷售業務於二零二二年將較二零二一年略有改善。

由於三座三層服務式公寓將於二零二二年第三季度完成並可交付空置佔有權，董事預計本集團之物業投資業務之表現將在二零二二年得到改善。然而，鑑於主體地塊第二及第三階段之建築工程已經展開，董事未來數年將投放更多心力及資源於本集團之物業投資業務，以確保主體地塊第二及第三階段之開發能按計劃完成。

考慮到經濟及市場方面的不確定因素，董事對二零二二年的關鍵風險及其影響保持謹慎及警惕。因此，董事致力於領導本集團應對挑戰，並將繼續審慎監察營商環境，通過專注於現有業務供股本集團之業務基礎。

## 報告期末後事項

於二零二一年十二月三十一日後，本集團按公平值計入損益表之金融資產之公平值由二零二一年十二月三十一日之255,954,000港元下降至本業績公佈日期之217,998,000港元。

## 有關審核保留意見之其他資料

### 審核保留意見

本公司之獨立核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表保留意見。該保留意見乃有關(a)應佔聯營公司業績及出售聯營公司之收益，及(b)有關聯營公司權益之相應數字。有關該保留意見之詳情於上文「獨立核數師報告摘要」下「保留意見之基準」一節披露。

### 執行董事對審核保留意見之意見

#### (a) 應佔聯營公司業績及出售聯營公司之收益

據執行董事了解，是次審核保留意見乃因為環球大通於二零二一年八月向HW買家出售Harvest Well(環球大通當時之全資附屬公司)後，無法獲得Safe2Travel(Harvest Well之主要附屬公司)之會計賬簿及記錄所導致。

執行董事已從環球大通董事取得了解，於出售Harvest Well後，Safe2Travel之會計賬簿及記錄存置於Safe2Travel之新加坡辦事處，環球大通集團所保留向國衛提供之有關Safe2Travel之部分會計賬簿及記錄，就其對環球大通集團綜合財務報表之審核而言並不足夠。根據環球大通董事所述，彼等已採取所有合理措施及盡最大努力要求HW買方為環球大通集團之審核程序提供協助，惟彼等獲悉，儘管反復提出要求，HW買方未能促使Safe2Travel之董事作出配合，以就審核環球大通集團之綜合財務報表提供相關文件及允許查看相關資料。因此，國衛未能取得充足合適之審核憑證，以讓其信納(i)計入環球大通集團於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間財務表現之Safe2Travel財務表現；(ii)計入環球大通集團於二零二一年五月二十四日之資產及負債之Safe2Travel資產及負債賬面值是否並無重大錯誤陳述。倘發現需對Safe2Travel於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間之財務表現以及Safe2Travel於二零二一年五月二十四日之資產及負債賬面值作出任何必要調整，則可能對環球大通集團於二零二一年一月一日至二零二一年五月二十四日期間及於二零二一年五月二十四日之財務表現及財務狀況造成重大影響，而本集團已據此確認其應佔環球大通集團之溢利及其他全面開支，以及於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表中計入出售聯營

公司之收益。因此，國衛未能取得充足合適之審核憑證，以讓其信納本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表呈列之應佔聯營公司業績、應佔聯營公司其他全面收益及出售聯營公司之收益及其於綜合財務報表之相關元素及披露是否並無重大錯誤陳述。

經與國衛討論後，基於上述原因，執行董事認同國衛有關應佔聯營公司業績及出售聯營公司之收益之審核保留意見之基準。

於二零二一年五月出售環球大通之62,195,000股股份後，環球大通於二零二一年五月二十四日不再為本公司之聯營公司。此審核保留意見僅與本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表呈列之應佔聯營公司業績、應佔聯營公司其他全面收益及出售聯營公司之收益及其於綜合財務報表之相關元素及披露有關。因此，執行董事認為(i)此審核保留意見對本集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況並無任何影響，且對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無任何結轉影響，及(ii)來年之任何修改意見應僅與截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中二零二一年數字之可比較性有關。

(b) 有關聯營公司權益之相應數字

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內獨立核數師報告所載之審核保留意見與截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中本集團於二零二零年十二月三十一日應佔環球大通集團之資產淨值(計入本集團於聯營公司之權益之賬面值)及本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔環球大通集團之虧損及其他全面收益(計入本集團之應佔聯營公司業績)之範圍限制有關，原因是未能就SA事件之原因以及向聲稱三名人士作出聲稱付款及聲稱未經授權現金提取之商業實質及性質取得充足合適之審核憑證。倘發現需對環球大通集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表確認之SA事件之虧損58,765,000港元及環球大通集團綜合財務報表之相關元素作出任何必要調整，則可能對環球大通集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現造成重大影響，因此，由於本集團按權益會計法將其於環球大通集團之

權益入賬，國衛未能取得充足合適之審核憑證以令其信納本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔環球大通集團之虧損及其他全面開支(計入本集團之應佔聯營公司業績)以及綜合財務報表之相關元素及披露並無重大錯誤陳述。由於上述事項可能影響本年度數字及相應數字的可比性，吾等有關 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表之審核意見亦已修改。

經與國衛討論後，基於上述原因，執行董事認同國衛在有關聯營公司權益之相應數方面字之審核保留意見之基準。

於二零二一年五月出售環球大通之62,195,000股股份後，環球大通於二零二一年五月二十四日不再為本公司之聯營公司。因此，執行董事認為(i)SA事件對本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況並無任何影響，且對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無任何結轉影響，及(ii)此審核保留意見應僅與截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中本集團於聯營公司之權益之本年度及相應數字之可比較性有關。

### **審核委員會對審核保留意見之意見**

審核委員會已審閱本公司就有關(a)應佔聯營公司業績及出售聯營公司之收益，及(b)有關聯營公司權益之相應數字之審核保留意見基準所提供的資料。審核委員會已於二零二二年三月二十八日舉行之審核委員會會議上與國衛討論審核保留意見，並同意國衛的審核保留意見之基準。

於二零二二年三月二十九日舉行之董事會會議上，審核委員會向董事會報告並與其討論審核保留意見。審核委員會同意執行董事之意見。

### **主要風險及不明朗因素**

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

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

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

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

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

## 遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內已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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

### 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，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

### 購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

### 審閱財務資料

審核委員會已審閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之本全年業績公佈及年報並同意本公司採納之會計政策及實踐。

承董事會命  
**Eternity Investment Limited**  
永恒策略投資有限公司\*  
主席  
李雄偉

香港，二零二二年三月二十九日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事李雄偉先生、張國偉先生、陳健華先生及張國勳先生；以及三名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及黃德銓先生。

\* 僅供識別