

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)

截至二零二二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」) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二一年比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	4	156,103	272,165
銷售成本		(89,210)	(98,747)
毛利		66,893	173,418
投資及其他收入	5	20,519	6,841
其他收益及虧損	6	(22,355)	27,075
銷售及分銷開支		(3,817)	(3,695)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(167,703)	(250,392)
行政開支		(116,382)	(120,501)
應佔聯營公司業績		(17,698)	(19,411)
經營虧損		(240,543)	(186,665)
融資費用	8	(61,072)	(57,760)
除稅前虧損		(301,615)	(244,425)
所得稅抵免	9	28,839	43,946
本年度虧損	10	(272,776)	(200,479)

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(272,772)	(200,375)
非控股權益		(4)	(104)
		<u>(272,776)</u>	<u>(200,479)</u>
每股虧損	11		
基本 (港仙)		<u>(7.34)</u>	<u>(5.25)</u>
攤薄 (港仙)		<u>(7.34)</u>	<u>(5.25)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	(272,776)	(200,479)
本年度其他全面(開支)／收益，扣除所得稅後		
其後不會重新分類至損益表之項目：		
物業重估之收益	25,801	—
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值虧損	(13,705)	(598)
	<u>12,096</u>	<u>(598)</u>
其後可能重新分類至損益表之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(125,957)	26,643
出售一間聯營公司之重新分類調整	—	(20)
應佔聯營公司之其他全面開支， 扣除相關所得稅後	(30)	(42)
	<u>(125,987)</u>	<u>26,581</u>
本年度其他全面(開支)／收益，扣除所得稅後	<u>(113,891)</u>	<u>25,983</u>
本年度全面總開支	<u><u>(386,667)</u></u>	<u><u>(174,496)</u></u>
以下人士應佔本年度全面總開支：		
本公司擁有人	(387,195)	(174,215)
非控股權益	528	(281)
	<u><u>(386,667)</u></u>	<u><u>(174,496)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		907,374	847,584
使用權資產		222,318	276,447
投資物業		233,991	164,500
無形資產		673,975	865,777
商譽		245,268	298,362
於聯營公司之權益		35,918	53,089
遞延稅項資產		93,154	92,959
按公平值計入其他全面收益之權益工具		12,215	25,920
按公平值計入損益表之金融資產		9,527	—
應收融資租賃		142,632	—
預付款項及其他應收款項		3,194	28,590
		<u>2,579,566</u>	<u>2,653,228</u>
流動資產			
存貨		36,024	36,406
應收貸款	12	412,069	629,755
貿易應收款項	13	32,841	34,860
按金、預付款項及其他應收款項		167,229	144,228
應收融資租賃		31,435	—
按公平值計入損益表之金融資產		125,910	255,954
衍生金融工具		—	3,684
已抵押銀行存款		779	—
現金及現金等價物		34,765	43,571
		<u>841,052</u>	<u>1,148,458</u>
分類為持作出售之資產		36,852	—
		<u>877,904</u>	<u>1,148,458</u>
資產總值		<u><u>3,457,470</u></u>	<u><u>3,801,686</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
權益			
股本		38,196	38,196
就股份獎勵計劃持有之股份 儲備		(24,455)	(17,381)
		<u>1,785,432</u>	<u>2,172,627</u>
本公司擁有人應佔權益		1,799,173	2,193,442
非控股權益		<u>(5,757)</u>	<u>(6,285)</u>
權益總額		<u>1,793,416</u>	<u>2,187,157</u>
負債			
流動負債			
貿易應付款項	14	32,948	15,512
已收按金、應計費用及其他應付款項		246,069	109,444
預收款項		87,221	163,807
應付稅項		79,944	74,589
銀行借款		200,020	157,354
其他借款		266,789	268,420
租賃負債		6,849	6,854
保證擔保票據		197,000	200,000
應付一間聯營公司款項		1,961	1,961
應付一名董事款項		1,000	—
衍生金融工具		—	1,789
		<u>1,119,801</u>	<u>999,730</u>
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		64,060	51,221
租賃負債		284,698	318,513
遞延稅項負債		195,495	245,065
		<u>544,253</u>	<u>614,799</u>
負債總額		<u>1,664,054</u>	<u>1,614,529</u>
權益及負債總額		<u>3,457,470</u>	<u>3,801,686</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(241,897)</u>	<u>148,728</u>
資產總值減流動負債		<u>2,337,669</u>	<u>2,801,956</u>

附註：

1. 編製基準

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

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

綜合財務報表以千港元(「千港元」)為單位呈列，即本公司之功能貨幣。

持續經營

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔年內虧損272,772,000港元，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出241,897,000港元。報告期後，本集團若干金額約為人民幣16,133,000元(相等於18,061,000港元)的銀行賬戶被中華人民共和國(「中國」)法院發出的民事裁定書所凍結。

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

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

- 檢討其投資並積極考慮在有需要時將若干按公平值計入損益表（「按公平值計入損益表」）之金融資產變現，以提升本集團之現金流狀況；
- 實行積極之成本減省措施，以通過不同方式控制行政成本，將營運現金流量改善至足以應付本集團營運資金需求之水平；及
- 本公司兩名執行董事已承諾對本集團提供持續財務支持，使本集團可具備充足流動資金為其營運融資。

本公司董事已對管理層所編製之本集團現金流量預測進行詳細審閱。該現金流量預測覆蓋直至二零二四年三月三十一日之期間。編製該現金流量預測時，本公司董事已考慮本集團之過往現金需求以及其他主要因素，包括未來十二個月可能影響本集團營運之貸款融資是否可得。彼等認為，經計及上述措施，本集團應有充足營運資金，於批准綜合財務報表日期起計未來十二個月期間為其營運融資及應付到期繳付之財務責任。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬恰當。倘本集團未能繼續持續經營，或須對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產價值調整自其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整之影響並無在綜合財務報表內反映。

2. 應用香港財務報告準則修訂本

於本年度強制生效之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，該等修訂本於二零二二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3號(修訂本)	提述概念框架
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
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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 – 履約成本
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

此外，本集團應用了國際會計準則理事會屬下的國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）的議程決定。

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

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

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修訂本：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月之香港財務報告準則 第17號(修訂本))	保險合約 ¹
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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用所有其他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	租賃租用物業及物業管理
(b) 銷售金融資產	銷售按公平值計入損益表之金融資產
(c) 借貸	借貸
(d) 銷售珠寶產品	設計及銷售珠寶產品

截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二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>37,688</u>	<u>(9,850)</u>	<u>45,868</u>	<u>82,397</u>	<u>156,103</u>
分部溢利／(虧損)	<u>13,316</u>	<u>(82,154)</u>	<u>(148,853)</u>	<u>1,588</u>	<u>(216,103)</u>
銀行存款之利息收入					50
未分配企業收入					122
未分配企業開支					(6,914)
融資費用					(61,072)
應佔聯營公司業績					<u>(17,698)</u>
除稅前虧損					<u>(301,615)</u>
所得稅抵免					<u>28,839</u>
本年度虧損					<u><u>(272,776)</u></u>

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>

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。

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

分部資產及負債

於二零二二年十二月三十一日

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

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
分部資產					
– 香港	353,479	299,028	710,168	68,223	1,430,898
– 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>	3,723,671
未分配企業資產					<u>78,015</u>
綜合資產總值					<u>3,801,686</u>
分部負債					
– 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>	(1,191,558)
未分配企業負債					<u>(422,971)</u>
綜合負債總額					<u>(1,614,529)</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、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

截至二零二二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
計量分部溢利／(虧損)					
及分部資產所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	155,681	–	–	16	155,697
應收貸款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備	–	–	(167,254)	–	(167,254)
貿易應收款項之 預期信貸虧損撥備	–	–	–	(592)	(592)
無形資產攤銷	(19,805)	–	–	–	(19,805)
物業、廠房及設備之折舊	(22,917)	–	–	(11)	(22,928)
使用權資產之折舊	(6,087)	–	–	(309)	(6,396)
出售住宅服務式公寓之收益	77,551	–	–	–	77,551
商譽減值虧損	(28,802)	–	–	–	(28,802)
其他應收款項之利息收入	1,101	–	–	–	1,101
衍生金融工具公平值變動產生 之虧損	–	(1,895)	–	–	(1,895)
按公平值計入損益表之金融資產 公平值變動產生之虧損	–	(69,898)	–	–	(69,898)
投資物業公平值變動產生之虧損	(700)	–	–	–	(700)
會籍收入	13,823	–	–	–	13,823
應收融資租賃之估算利息收入	4,531	–	–	–	4,531
其他應收款項之預期信貸虧損 撥備撥回	143	–	–	–	143
物業、廠房及設備之減值虧損撥回	1,400	–	–	–	1,400
撇銷物業、廠房及設備	(11)	–	–	–	(11)
	<u> </u>				

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)
衍生金融工具公平值變動產生之收益	—	1,895	—	—	1,895
投資物業公平值變動產生之收益	3,800	—	—	—	3,800
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					
撥回撥備	426	—	—	—	426
貿易應收款項之預期信貸虧損					
撥回撥備	—	—	—	184	184
撤銷物業、廠房及設備	(85)	—	—	—	(85)
	<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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
澳洲	1,437	1,038	—	—
歐洲	11,466	13,314	—	—
香港	110,109	225,093	378,478	402,327
北美洲	104	—	—	—
中國	32,987	32,720	1,943,560	2,108,108
	<u>156,103</u>	<u>272,165</u>	<u>2,322,038</u>	<u>2,510,435</u>

附註：

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

有關主要客戶之資料

來自客戶之收益於相關年度向本集團總收益貢獻10%以上如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶 1 ¹	41,398	40,206
客戶 2 ²	32,641	32,720
客戶 3 ³	20,210	不適用 ⁴

¹ 來自銷售珠寶產品之收益。

² 來自物業投資之收益。

³ 來自借貸之收益。

⁴ 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
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	82,397	90,764
– 物業管理收入	345	–
	<u>82,742</u>	<u>90,764</u>
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	(9,850)	62,164
– 貸款利息收入	45,868	81,808
– 租金收入	37,343	37,429
	<u>156,103</u>	<u>272,165</u>
收益確認之時間		
– 按單一時間點	82,397	90,764
– 於一段時間內	345	–
	<u>82,742</u>	<u>90,764</u>
來自客戶合約之收益	<u>82,742</u>	<u>90,764</u>

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售珠寶產品	82,397	90,764
物業管理收入	345	–
	<u>82,742</u>	<u>90,764</u>
來自客戶合約之收益	82,742	90,764
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(9,850)	62,164
貸款利息收入	45,868	81,808
租金收入	37,343	37,429
	<u>156,103</u>	<u>272,165</u>
總收益	<u>156,103</u>	<u>272,165</u>

來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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	70,340	345,437
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	(80,190)	(283,273)
	<u>(9,850)</u>	<u>62,164</u>

5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股息收入	132	—
政府資助	606	—
銀行存款之利息收入	50	103
其他應收款項之利息收入	1,101	1,146
會籍收入	13,823	3,748
應收融資租賃之估算利息收入	4,531	—
雜項收入	276	1,844
	<u>20,519</u>	<u>6,841</u>

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補貼之政府資助606,000港元，與香港政府在「防疫抗疫基金」下推出之「保就業」計劃有關。

6. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售聯營公司之收益	–	146,321
出售住宅服務式公寓之收益	77,551	–
商譽減損虧損	(28,802)	–
衍生金融工具公平值變動產生之(虧損)/收益	(1,895)	1,895
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	(69,898)	(117,541)
投資物業公平值變動產生的(虧損)/收益	(700)	3,800
物業、廠房及設備減值虧損撥回/(減值虧損)	1,400	(7,315)
撇銷物業、廠房及設備	(11)	(85)
	<u>(22,355)</u>	<u>27,075</u>

出售住宅服務式公寓之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售住宅服務式公寓貼現所得款項(扣除增值稅)	259,662	–
已出售相關住宅服務式公寓之相關資產，記入物業、 廠房及設備、無形資產及使用權資產	(182,111)	–
	<u>77,551</u>	<u>–</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貸款之預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)：		
– 12個月預期信貸虧損	(4,811)	(11,389)
– 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	13,135	–
– 信貸減值之全期預期信貸虧損	158,930	262,391
	<u>167,254</u>	<u>251,002</u>
其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回：		
– 12個月預期信貸虧損	(143)	(426)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)	592	(184)
	<u>167,703</u>	<u>250,392</u>

8. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借款之利息	4,566	2,441
其他借款之利息	21,223	19,860
租賃負債之利息	14,782	15,492
保證擔保票據之估算利息	29,460	29,223
	<u>70,031</u>	<u>67,016</u>
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(8,959)	(9,256)
	<u>61,072</u>	<u>57,760</u>

9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港利得稅		
– 本期稅項	–	–
– 過往年度超額撥備	–	20
	<hr/>	<hr/>
	–	20
中國企業所得稅		
– 本期稅項	(2,764)	(2,388)
遞延稅項抵免	31,603	46,314
	<hr/>	<hr/>
	28,839	43,946
	<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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
無形資產攤銷(計入行政開支)		
核數師酬金：	19,805	21,320
– 核數服務	880	829
– 非核數服務	100	837
	980	1,666
已售存貨之成本	71,182	80,191
物業、廠房及設備之折舊	22,928	21,532
使用權資產之折舊	6,396	6,632
存貨虧損(計入行政開支)	26	–
匯兌虧損淨額	47	108
短期租賃之租賃開支	18	30
員工成本(包括董事酬金)：		
– 薪金及津貼	54,294	48,394
– 酌情花紅	525	2,247
– 以股權結算之股份支款開支	–	16,377
– 退休福利計劃供款	3,021	2,238
	57,840	69,256
來自投資物業及經營權之租金總收入	(37,343)	(37,429)
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	18,028	18,556
	(19,315)	(18,873)

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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>(272,772)</u>	<u>(200,375)</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千股	二零二一年 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>3,716,361</u>	<u>3,819,606</u>
計算截至二零二二年及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。		

12. 應收貸款

	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
向客戶提供之貸款	974,891	1,035,432
應收應計利息	<u>59,112</u>	<u>49,003</u>
	1,034,003	1,084,435
減：累計預期信貸虧損撥備	<u>(621,934)</u>	<u>(454,680)</u>
	<u>412,069</u>	<u>629,755</u>

所有貸款均以港元計值。應收貸款之實際年利率介乎8%至20%（二零二一年：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。

於截至二零二二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 167,254,000 港元 (二零二一年：251,002,000 港元)。

於二零二二年十二月三十一日，七筆未償還本金總額為 571,000,000 港元之貸款以公司擔保作抵押，一筆未償還本金為 165,000,000 港元之貸款以公司擔保、一間私人公司之股份押記及封閉式私人基金若干參與股份的股份質押作抵押，及一筆未償還本金為 18,000,000 港元之貸款以股份押記作抵押。於二零二一年十二月三十一日，六筆未償還本金總額為 615,000,000 港元之貸款以公司擔保作抵押。

應收貸款於二零二二年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備 621,934,000 港元 (二零二一年：454,680,000 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 (已撥回) / 已確認預期信貸虧損撥備	(9,753) (11,389)	(65,184) —	74,937 262,391	— 251,002
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	8,238	—	446,442	454,680
轉撥至並無信貸減值之全期預期信貸虧損 (已撥回) / 已確認預期信貸虧損撥備	(1,577) (4,811)	1,577 13,135	— 158,930	— 167,254
於二零二二年十二月三十一日	<u>1,850</u>	<u>14,712</u>	<u>605,372</u>	<u>621,934</u>

13. 貿易應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	33,709	35,136
減：累計預期信貸虧損撥備	(868)	(276)
	<u>32,841</u>	<u>34,860</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 至 30 日	6,928	7,547
31 至 60 日	7,707	7,275
61 至 90 日	5,453	3,734
91 至 120 日	3,469	5,265
121 至 180 日	2,286	5,277
180 日以上	6,998	5,762
	<u>32,841</u>	<u>34,860</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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，已確認貿易應收款項之預期信貸虧損撥備592,000港元(二零二一年：預期信貸虧損撥備撥回184,000港元)。

貿易應收款項於二零二二年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備868,000港元(二零二一年：276,000港元)。

14. 貿易應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項	32,948	15,512

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0 至 30 日	10,506	9,859
31 至 60 日	4,358	837
61 至 90 日	2,196	146
91 至 120 日	179	164
120 日以上	15,709	4,506
	32,948	15,512

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二零二二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一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 貴集團於二零二二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

相應數字於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」），因此， 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完成前，環球大通為 貴集團聯營公司，由 貴集團以權益會計法入賬。由於環球大通出售事項， 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及相關撥備釋放的收益。

於二零二一年八月三十日，環球大通集團已完成向買方（「**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 貴公司董事告知，於HW完成出售事項後，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，就環球大通集團綜合財務報表之審核而言並不足夠。根據 貴公司董事所述，環球大通集團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提供協助，惟環球大通集團獲悉，儘管反復提出要求，HW買方未能促使 Safe2Travel之董事作出配合，以就吾等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已包含 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已包含 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開支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。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已作相應修改。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 貴集團截至二零二二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。

與持續經營有關之重大不明朗因素

吾等自綜合財務報表附註3得悉，當中顯示截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團產生貴公司擁有人應佔虧損272,772,000港元，而截至該日，貴集團的流動負債較其流動資產高出241,897,000港元。誠如綜合財務報表附註3所述，該等情況或狀況，加上綜合財務報表附註3所載之其他事項，顯示存在重大不明朗因素，使貴集團繼續持續經營之能力或會出現重大疑問。吾等之意見並無就此事項修改。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益156,103,000港元，較去年之272,165,000港元減少43%。收益減少乃主要由於(i)確認出售金融資產的買賣虧損9,850,000港元，相比截至二零二一年十二月三十一日止年度的交易收益為62,164,000港元；及(ii)貸款利息收入減少35,940,000港元，原因是未確認第3階段(信貸減值)貸款的利息收入所致。總收益當中，45,868,000港元來自借貸，82,397,000港元來自銷售珠寶產品，37,688,000港元來自物業投資，以及買賣虧損9,850,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二二年十二月三十一日止年度虧損為272,772,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度之200,375,000港元增加36%。該增加乃主要由於(i)並無錄得上一年度確認之出售聯營公司之一次性收益146,321,000港元，(ii)確認銷售金融資產之買賣虧損9,850,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度銷售金融資產之買賣收益則為62,164,000港元，(iii)來自借貸的收益減少35,940,000港元，及(iv)確認商譽減值虧損28,802,000港元所致，惟部分被(i)確認受視為融資租賃之長期租賃協議所規限之住宅服務式公寓之收益77,551,000港元，(ii)應收貸款之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備減少83,748,000港元，及(iii)按公平值計入損益表(「**按公平值計入損益表**」)之金融資產之公平值變動產生之虧損減少47,643,000港元所抵銷。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度之10,573,000港元增加6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度之11,215,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率則由截至二零二一年十二月三十一日止年度之12%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度之14%。毛利及毛利率增加之詳情於下文「業務回顧」中「銷售珠寶產品業務」一節討論。

物業投資業務之毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度之18,873,000港元增加4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度之19,660,000港元。物業投資業務之毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度之50%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度之52%。毛利及毛利率上升之詳情於下文「業務回顧」中「物業投資業務」一節討論。

本集團錄得其他收益及虧損之重大項目如下：

- (a) 建於主體地塊(定義見下文)上之七座三層住宅服務式公寓中的其中三座的建造工程及內部裝修於二零二二年第三季度完成後，27套住宅服務式公寓之空置管有權已交付予承租人。在已交付的該27套住宅服務式公寓中，有19套乃受長期租賃協議所規限。根據適用會計準則，該19項長期租賃協議乃視為融資租賃。故此，該19套住宅服務式公寓被視為已予出售處理，而非於租期內確認其租金收入。因此，本集團確認出售住宅服務式公寓收益77,551,000港元。更多有關長期租賃協議下住宅服務式公寓之會計處理之資料，請參閱下文「業務回顧」內「物業投資業務」一節。
- (b) 本集團於報告期末按公平值計量其香港上市股本證券，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損69,898,000港元。
- (c) 於報告期末，董事參考獨立估值師所編製之估值報告，就收購Smart Title Limited全部已發行股份及Smart Title Limited所欠股東貸款所產生之商譽進行減值測試，並確認商譽減值虧損22,802,000港元。有關確認商譽減值虧損之資料，請參閱下文「業務回顧」內「物業投資業務」一節。

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二零二一年十二月三十一日止年度之3,695,000港元增加3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度之3,817,000港元。該增幅乃主要由於銷售團隊員工數目增加。

金融資產之預期信貸虧損撥備由截至二零二一年十二月三十一日止年度之250,392,000港元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度之167,703,000港元。該減少乃主要由於本集團應收貸款之預期信貸虧損撥備減少83,748,000港元(已於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論)。

行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度之120,501,000港元減少3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度之116,382,000港元。該減少主要由於並無於二零二一年六月向董事及本集團僱員一次性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，部分因(i)分類為行政開支的薪金及津貼增加4,778,000港元及(ii)於主體地塊(定義見下文)上開展物業投資業務，導致一般行政開支增加8,172,000港元而被抵銷。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司虧損為17,698,000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6,071,000港元；(ii)應佔中國智能健康控股有限公司(「**中國智能健康**」，一間本公司擁有21.50%權益之聯營公司)之虧損11,669,000港元；及(iii)本集團於年內進一步收購中國智能健康2,400,000股股份而產生議價購買一間聯營公司之收益42,000港元。

融資費用由截至二零二一年十二月三十一日止年度之57,760,000港元增加6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度之61,072,000港元。該增加乃由於延長二零二三年到期保證擔保票據(定義見下文)之年利率由13%增加至17%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得稅項抵免28,839,000港元。稅項抵免來自確認(i)就於二零一五年十月收購Smart Title Limited之公平值調整確認之遞延稅項負債變動所致之遞延稅項抵免31,024,000港元，(ii)本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備所產生之遞延稅項抵免撥回36,000港元，及(iii)租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之遞延稅項抵免615,000港元。該遞延稅項抵免部分被本年度稅項開支2,764,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

截至二零二二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二零二一年十二月三十一日之2,193,442,000港元減少至二零二二年十二月三十一日之1,799,173,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損所致。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為34,765,000港元(二零二一年十二月三十一日：43,571,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之未償還借款為664,809,000港元(二零二一年十二月三十一日：625,774,000港元)，指：

- (a) 本公司於二零二二年十二月二十九日發行之未償還本金額為197,000,000港元之二零二三年到期17%保證擔保票據(「二零二三年到期保證擔保票據」)，以年利率17%計息，並以(i)本公司一間全資附屬公司永恒策略投資(中國)有限公司(其主要資產為(1)建設及經營位於中國內地北京一間會員制高爾夫俱樂部及酒店(「會所」)之權利；及(2)開發及經營毗鄰會所之一幅佔地580畝之地塊(「主體地塊」)之權利以及管理主體地塊上已建物業之權利)之100%已發行股份之股份抵押；及(ii)以董事會主席兼執行董事李雄偉先生以及執行董事張國偉先生提供之個人擔保作抵押，及於二零二三年九月二十三日到期；
- (b) 本金總額為200,020,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款102,210,000,港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1%或該銀行不時所報最優惠利率減年利率3%計息(以較低者為準)，以(1)本集團位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位及走廊之物業(「信德物業」)之第一法定押記作抵押及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零三八年三月十八日止，按183期每月等額分期償還；(ii)本金為38,791,000港元之定期貸款，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零四二年三月十日止，按231期每月等額分期償還；(iii)本金為1,284,700美元(相等於9,969,000港元)之定期貸款，按一個月銀行對未償

還金額之資金成本加年利率1%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零二四年八月二十五日止，按236期每月等額分期償還；(iv)定期循環貸款項下兩筆墊款5,000,000港元及20,000,000港元，按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)主要管理人員人壽保險保單之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保，並分別於二零二三年三月九日及二零二三年四月二十七日到期；及(v)應付款項財務融資項下本金總額為24,050,000港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率2%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)主要管理人員人壽保險保單之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司一間全資附屬公司擔保及於二零二三年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，及於二零二三年五月二十五日到期；
- (d) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資52,355,000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；
- (e) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資14,434,000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；及
- (f) 由執行董事張國勳先生向本集團作出的現金墊款1,000,000港元，以撥付其短期資金需求。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。

資本負債比率

於二零二二年十二月三十一日，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37% (二零二一年十二月三十一日：29%)。

流動資產淨值／負債及流動比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值及流動比率分別為241,897,000港元（二零二一年十二月三十一日：流動資產淨值148,728,000港元）及0.78（二零二一年十二月三十一日：1.15）。

資本結構

於截至二零二二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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項

於截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為333,951,000港元（二零二一年十二月三十一日：340,247,000港元），當中170,151,000港元（二零二一年十二月三十一日：175,747,000港元）分類為「物業、廠房及設備」及163,800,000港元（二零二一年十二月三十一日：164,500,000港元）分類為「投資物業」，以作為授予本集團之銀行融資之擔保；
- (b) 永恒策略投資（中國）有限公司之100%已發行股份，經調整購買價分配後之未經審核合併資產淨值為1,361,847,000港元（二零二一年十二月三十一日：1,348,436,000港元），以作為二零二三年到期保證擔保票據之擔保；
- (c) 本集團香港上市證券之公平值為132,920,000元（二零二一年十二月三十一日：162,026,000港元），其中102,049,000港元（二零二一年十二月三十一日：116,962,000港元）與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而30,871,000港元（二零二一年十二月三十一日：45,064,000港元）與本集團一間聯營公司之上市投資相關，以作為授予本集團之證券保證金財務融資及銀行融資之擔保；

- (d) 779,000 港元(二零二一年十二月三十一日：無)的銀行存款，用於擔保授予本集團的銀行貸款；及
- (e) 9,527,000 港元的主要管理人員人壽保險保單，用於擔保授予本集團的銀行融資。

重大承擔

於二零二二年十二月三十一日，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 234,191,000 港元(二零二一年十二月三十一日：264,792,000 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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

- (a) 於二零二一年五月六日，北京一間律師事務所(作為原告)向中國內地北京市朝陽區人民法院發出民事訴訟，本公司之全資附屬公司北京北湖九號商務酒店有限公司(「**北湖九號**」)為四名被告之一，而訴訟乃就該四名被告委聘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 34,705,000 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。

本集團已獲其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。

- (b) 於二零二三年一月十三日，北湖九號若干銀行賬戶被北京市海淀區人民法院（「**法院**」）於二零二三年一月十三日針對北湖九號發出的民事裁定書（「**民事裁定書**」）所凍結，民事裁定書涉及於二零一五年十月六日收購 Smart Title Limited 之全部已發行股本（「**收購事項**」）前的指稱未償還債務，於二零二三年一月一日，該等債務之本金及利息約為人民幣 44,000,000 元（相等於 49,258,000 港元）（「**指稱債務**」）。

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

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

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

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

僱員及酬金政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團之僱員人數為102人(二零二一年：85人)。截至二零二二年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為57,840,000港元(二零二一年：69,256,000港元)。員工成本減少主要由於並無於二零二一年六月向董事及本集團僱員授出購股權而確認之一次性以股權結算之股份支款開支16,377,000港元所致，部分因薪金及津貼增加5,900,000港元(主要因向附屬公司兩名董事支付費用增加及中國內地北京員工數目增加所致)而被抵銷。除基本薪金、退休福利計劃供款及酌情花紅外，員工福利包括醫療計劃、購股權及股份獎勵。

主要表現指標

本公司已識別以下與本集團表現緊密一致之主要表現指標(「主要表現指標」)。

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年	二零二一年
收益		156,103,000 港元	272,165,000 港元
本公司擁有人應佔本年度虧損		272,772,000 港元	200,375,000 港元
本公司擁有人應佔權益		1,799,173,000 港元	2,193,442,000 港元
按公平值計入損益表之金融資產之回報	1	-29%	-11%
應收貸款之回報	2	5%	8%
銷售珠寶產品所用資本之回報	3	11%	13%
物業投資之回報 – 經營租賃	4	2%	3%
物業投資之回報 – 融資租賃	5	26%	不適用

附註：

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

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

該等主要表現指標獲定期檢討並不時修訂，配合本集團不斷變動之主要業務組合。

業務回顧

銷售金融資產業務

於截至二零二二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82,154,000港元，較上一年度錄得之53,799,000港元增加53%。分部虧損(除稅前)增加乃由於截至二零二二年十二月三十一日止年度之買賣虧損9,850,000港元，對比截至二零二一年十二月三十一日止年度則為買賣收益62,164,000港元，部分被按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之虧損減少47,643,000港元所抵銷。按公平值計入損益表之金融資產之回報由截至二零二一年十二月三十一日止年度之-11%轉遜至截至二零二二年十二月三十一日止年度之-29%，主要由於年內產生之買賣虧損。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團購入七隻香港上市證券，總收購成本為19,802,000港元，及由於出售九隻香港上市證券賬面值總額為79,948,000港元，而總出售所得款項淨額為70,098,000港元，故產生買賣虧損9,850,000港元。

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之香港上市股本證券之賬面值變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之賬面值	255,954	410,395
加：購入	19,802	116,131
轉移自於聯營公司之權益	—	129,460
減：出售	(79,948)	(282,491)
確認公平值變動產生之虧損	(69,898)	(117,541)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	125,910	255,954

於二零二二年十二月三十一日由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之香港上市股本證券之詳情如下：

香港上市股本證券名稱	於二零二二年十二月三十一日持有之股份數目	於二零二二年十二月三十一日之公平值 千港元	公平值與本集團於二零二二年十二月三十一日綜合資產總值之比較	截至二零二二年十二月三十一日止年度已收/應收之股息 千港元	截至二零二二年十二月三十一日止年度已確認公平值變動所產生之虧損 千港元
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	78,223,000	12,359	0.36%	–	(9,288)
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	47,807,000	15,776	0.46%	–	(13,864)
環球大通集團有限公司 (股份代號：8063)	94,497,000	6,615	0.19%	–	(5,235)
歡喜傳媒集團有限公司 (股份代號：1003)	31,200,000	34,320	0.99%	–	(9,136)
華誼騰訊娛樂有限公司 (股份代號：419)	49,362,649	7,157	0.21%	–	(3,312)
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	33,028,000	9,413	0.27%	–	(3,303)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	32,640,000	4,341	0.12%	–	(3,453)
敏捷控股有限公司 (股份代號：186)	83,673,268	22,592	0.65%	–	(18,408)
遠航港口發展有限公司 (股份代號：8502)	12,096,000	2,903	0.08%	–	(423)
超人智能控股有限公司 (股份代號：8176)	8,925,000	1,964	0.06%	–	(1,607)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	7,100,000	2,698	0.08%	11	(426)
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	5,344,000	5,772	0.17%	–	(1,443)
		<u>125,910</u>		<u>11</u>	<u>(69,898)</u>

董事相信，本集團持有之香港上市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，不時調整本集團之投資組合，並於適當時將本集團持有的股本證券變現。

借貸業務

於截至二零二二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45,868,000港元，較去年的81,808,000港元減少44%，且錄得分部虧損(除稅前)148,853,000港元，較去年的196,413,000港元減少24%。分部業績改善乃由於下述應收貸款之預期信貸虧損撥備減少83,748,000港元所致。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，並無授出新貸款，而八筆本金總額為328,756,000港元之現有貸款之最終還款日期已予延長。此外，一名客戶從現有貸款中提取4,436,000港元，另有四名客戶向本集團償還64,977,000港元。

於二零二二年十二月三十一日，14筆貸款尚未償還，其中總未償還本金額合共273,427,000港元之六筆應收貸款分類為第1階段(初始確認)，總未償還本金額合共62,437,000港元之兩筆應收貸款分類為第2階段(信貸風險明顯增加)，及總未償還本金額合共698,139,000港元之六筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，由於一名客戶之利息支付模式未如理想，另一名客戶則多次要求貸款續期且利率大幅上升，總未償還本金額合共62,437,000港元之兩筆應收貸款由第1階段(初始確認)重新分類至第2階段(信貸風險明顯增加)。

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167,254,000港元，與截至二零二一年十二月三十一日止年度相比減少83,748,000港元。預期信貸虧損撥備減少主要由於事實上年內並無應收貸款被重新分類為第3階段(信貸減值)，而此分類通常會產生高預期信貸虧損撥備。

於預期信貸虧損撥備總額中，(i) 因償還三筆貸款及計算 12 個月預期信貸虧損所用輸入數據有所改善，將 4,811,000 港元已就分類為第 1 階段 (初始確認) 之應收貸款撥回、(ii) 13,135,000 港元已就分類為第 2 階段 (信貸風險明顯增加) 之應收貸款作出，及 (iii) 158,930,000 港元已予以確認，以將分類為第 3 階段 (信貸減值) 之四筆現有應收貸款全數撇銷。

於二零二二年十二月三十一日，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後) 為 412,069,000 港元 (二零二一年十二月三十一日：629,755,000 港元)。

應收貸款之回報由截至二零二一年十二月三十一日止年度之 8% 下降至截至二零二二年十二月三十一日止年度之 5%，乃因為截至二零二二年十二月三十一日止年度並無就分類為第 3 階段 (信貸減值) 之貸款確認利息收入所致。

有關本集團借貸業務之資料包括 (i) 業務模式、(ii) 內部控制系統、(iii) 應收貸款預期信貸虧損撥備之釐定基準、(iv) 各筆未償還應收貸款之主要條款，及 (v) 為追討分類為第 3 階段 (信貸減值) 之應收貸款而採取的行動於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報披露。

銷售珠寶產品業務

於截至二零二二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 82,397,000 港元，較上一年度之 90,764,000 港元減少 9%，及呈報分部溢利 (除稅前) 為 1,588,000 港元，較上一年度 1,682,000 港元減少 6%。

於年內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益錄得減少 9%。收益減少乃因為二零二二年下半年購買珠寶產品之意欲因歐元貶值而低迷，加上通脹加劇所致。本集團毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度 10,573,000 港元增加 6% 至截至二零二二年十二月三十一日止年度 11,215,000 港元。本集團亦錄得毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的 12% 增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的 14%。該等增長主要是由於產品組合變更所致。由於新型冠狀病毒疫情對零售銷售的不利影響，本集團於過往年度更改其經營策略，接受大量珠寶配飾銷售訂單，該等訂單通常量大利薄。於二零二一年下半年，由於疫苗接種的進展帶動西方國家經濟復甦步伐，於二零二二年上半年，本集團獲得來自歐洲客戶及美國客戶當地代理的大量珠寶產品銷售訂單。因此，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年

度錄得之毛利率較截至二零二一年十二月三十一日止年度有所增長。於二零二二年下半年，本集團發現，由於如上文所討論購買珠寶產品之意欲低迷，加上鑽石價格大幅上漲，珠寶產品銷售訂單出現放緩。因應珠寶產品銷售訂單減少，本集團投入更多心力於取得珠寶配飾之銷售訂單。

於二零二二年底，本公司成為責任珠寶業委員會 (Responsible Jewellery Council, 「RJC」) 認證會員。成為 RJC 之認證會員，顯示本集團致力按 RJC 標準行為守則經營銷售珠寶產品，並以最高誠信水平服務顧客。此事亦有助於本集團與大型珠寶公司洽商業務。此外，隨著在二零二二年下半年推出其企業對企業銷售網站，本集團之銷售及營銷能力已獲提升。

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，已作出貿易應收款項之預期信貸虧損撥備 592,000 港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之珠寶產品存貨 (包括原材料、在製品及製成品) 為 32,153,000 港元 (二零二一年十二月三十一日：31,681,000 港元)。本集團之銷售珠寶產品業務有 587,000 港元 (二零二一年十二月三十一日：4,318,000 港元) 之未交貨銷售訂單。

出售珠寶產品所投入資本之回報由截至二零二一年十二月三十一日止年度之 13% 減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度之 11%，主要由於平均所用資本增加所致。

物業投資業務

於截至二零二二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 37,688,000 港元，較去年之 37,429,000 港元增加 1%，並錄得分部溢利 (除稅前) 13,316,000 港元，而去年則錄得分部虧損 (除稅前) 41,878,000 港元。

本集團物業投資業務總收益當中，有 31,450,000 港元來自租賃會所資產、1,191,000 港元來自出租建於主體地塊上之住宅服務式公寓 (受短期租賃協議規限)、4,702,000 港元來自租賃信德物業之投資物業部分，及 345,000 港元來自物業及停車場管理費。住宅服務式公寓之空置管有權交付予承租人後，租金收入自短期租賃協議產生，並已就已交付住宅服務式公寓收取物業管理。因此，物業投資業務毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度 18,873,000 港元增加 4% 至截至二零二二年十二月三十一日止年度 19,660,000 港元。

分部業績轉虧為盈，主要由於在根據長期租賃協議向承租人交付19座住宅服務式公寓之空置管有權後確認出售住宅服務式公寓之收益77,551,000港元所致，部分被商譽之相關減值虧損28,802,000港元所抵銷。

本公司之間接全資附屬公司北湖九號公司擁有(i)建設及經營會所之權利；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，而該等住宅服務式公寓已建設並按長期或短期租賃基準出租。

主體地塊第二及第三階段已發展為七座三層住宅服務式公寓，包括279套住宅服務式公寓，總建築面積為45,165平方米(單套公寓的面積約為88至459平方米)，連同總建設成本人民幣730,000,000元(相等於817,235,000港元)的兩座三層寫字樓，建築面積均為約6,300平方米。該等住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號公司出租。

截至二零二二年十二月三十一日，已就住宅服務式公寓36份租賃協議及8份預租協議作出簽署。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有承租人(及公司承租人的最終實益擁有人)均為獨立於本公司及其關聯人士或聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」))的第三方，與本公司並無關連。

儘管與該等住宅服務式公寓之承租人訂立的全部租賃協議均由北湖九號公司的中國內地營銷人員在本集團正常業務過程中於不同時間通過真正的獨立交易，按公平基準與各承租人單獨協商，但北湖九號公司致力於租賃協議上包含以下主要條款：(i)視乎承租人偏好，租賃期可能屬長期或短期性質，但在任何情況下不得超過管理權餘下限期；(ii)整個租賃期的總租金收入(「**總租金收入**」)的付款條款(「**付款條款**」)可能一次性支付或分期支付；(iii)建於主體地塊

上的該等住宅服務式公寓之所有權仍歸北湖九號公司所有，在租賃期結束時承租人須無條件及無償將該等住宅服務式公寓歸還北湖九號公司；及(iv)如違反租賃協議，承租人須支付相當於總租金收入15%的違約金。若任何該等租賃協議的適用比率超過相關百分比閾值，本公司將確保遵守上市規則第14章及第14A章。

根據適用會計準則，長期租賃協議乃視為融資租賃，因為租期大致上已涵蓋管理權之剩餘年期。將住宅服務式公寓之空置管有權交付予受長期租賃協議規限之承租人時，按租賃協議隱含利率貼現之總租金收入乃確認為「應收融資租賃」，按以現行適用稅率貼現之總租金收入計算之相關增值稅（「**增值稅**」）乃確認為「應付增值稅」，而該等住宅服務式公寓已計入「物業、廠房及設備」、「無形資產」及「使用權資產」之相關資產乃予以解除確認。按經貼現總租金收入減該等住宅服務式公寓之應付增值稅及已解除確認相關資產計算得出之收益乃確認為「出售住宅服務式公寓之收入」。就預期於十二個月內交付住宅服務式公寓之已簽訂長期租賃協議而言，相關住宅服務式公寓之相關資產在相關住宅服務式公寓之空置管有權獲交付之前乃分類為「分類為持作出售之資產」。

另一方面，短期租賃協議乃視為經營租賃處理。本集團在將相關住宅服務式公寓之空置管有權交付予承租人時開始，於租賃協議年內按直線法將總租金成本（扣除增值稅）確認為租金收入。短期租賃協議開始後，相關住宅服務式公寓原已計入「物業、廠房及設備」、「無形資產」及「使用權資產」之相關資產已轉撥至「投資物業」。

由於三座三層住宅服務式公寓中的建造工程及內部裝修於二零二二年第三季度完成後，27套住宅服務式公寓之空置管有權已交付予承租人。在已交付的該27套住宅服務式公寓中，有19套乃受長期租賃協議所規限，另有8套則受短期租賃協議所規限。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認出售住宅服務式公寓收益77,551,000港元及租金收入1,191,000港元。

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

誠如本公司截至二零一九年及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突然爆發使原定計劃放緩，本集團已暫停於主體地塊第一階段內發展文化業務。年內，本集團決定終止發展文化業務，原因為新型冠狀病毒疫情對中國內地文化產業之長期影響，導致難以吸引長期創業合作夥伴，且本集團難以在未有文化產業合作夥伴之協作下，自力發展可持續的商業模式。

於報告期末，董事已參考貼現現金流量預測，就收購 Smart Title Limited 產生之商譽、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，及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。由於本集團於北京之物業投資業務之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，故已就商譽確認 28,802,000 港元減值虧損。減值產生自 (i) 19 套根據長期租賃協議交付之住宅服務式公寓自貼現現金流量預測移除 (就會計目的而言被視為出售)，對應出售收益於損益表中「其他收益及虧損」項目確認，(ii) 八套住宅服務式公寓於短期租賃協議開始後自貼現現金流量預測移除，相關資本轉移至財務狀況表之「投資物業」，及 (iii) 調整於主體地塊之物業投資之貼現現金流量預測中若干關鍵假設 (如租金收入、交付日期及長期租賃與短期租賃之比例)，以反映當時市況及管理層的最新估計。由於相關住宅服務式公寓因上文 (i) 及 (ii) 所述之理由自貼現現金流量預測移除，預期將會發生同類商譽減值。

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二零二一年十二月三十一日之 164,500,000 港元減少至二零二二年十二月三十一日之 163,800,000 港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損 700,000 港元。

物業投資之回報 – 經營租賃由截至二零二一年十二月三十一日止年度之 3% 減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度之 2%。減少乃主要因為八套受短期租賃協議所規限之住宅服務式公寓於租期開始後轉移至「投資物業」，而「投資物業」為該主要表現指標計算時分母的一部分所致。

物業投資之回報 – 融資租賃於截至二零二二年十二月三十一日止年度為 26%。

於聯營公司之投資

Elite Prosperous 為一間投資控股公司，及其主要資產為於一間非上市投資控股公司之 47,643 股普通股，相當於該非上市投資控股公司全部已發行股本之 2.65%。該非上市投資控股公司之主要附屬公司從事 (i) 代理支付服務；(ii) 貨幣匯兌服務；及 (iii) 提供線上、移動及跨境支付服務。於報告期末，Elite Prosperous 已按公平值計量其於該非上市投資控股公司之投資。按一名獨立專業估值師所編製之估值報告，該投資之公平值由二零二一年十二月三十一日 23,648,000 港元減少至二零二二年十二月三十一日 11,259,000 港元。因此，Elite Prosperous 已確認其於該非上市投資控股公司之投資公平值變動產生之虧損 12,389,000 港元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，Elite Prosperous 呈報虧損 12,389,000 港元，因此，本集團應佔 Elite Prosperous 虧損 6,071,000 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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以代價 557,000 港元於公開市場進一步收購中國智能健康之 2,400,000 股股份。因此，本集團於中國智能健康之股權由 21.19% 增加至 21.50%。進一步收購中國智能健康之 2,400,000 股股份導致議價購買一間聯營公司之收益 42,000 港元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國智能健康呈報虧損 54,274,000 港元，較去年 103,046,000 港元減少 48,772,000 港元，而本集團應佔中國智能健康虧損 11,669,000 港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度中國智能健康之業績改善乃由於應收貸款減值虧損下降所致。

未來前景

二零二三年伊始，通脹及能源價格均從高峰略降，全球經濟正出現多個正面訊號。此外，中國內地終止其清零政策，同樣帶來增長起息。儘管如此，因為通脹仍然偏高，俄烏衝突持續壓抑經濟活動，且歐美一系列令人震驚之銀行倒閉引來對全球金融系統健全度的憂慮，二零二三年全球宏觀經濟環境仍然充滿挑戰。

董事預期二零二三年全球宏觀經濟環境將仍然充滿挑戰。因此，董事將在二零二三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，董事將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，並積極採取行動追討問題貸款。董事預期二零二三年本集團借貸業務產生的貸款利息收入將與二零二二年保持不變。

由於鑽石價格大幅上漲及通脹仍然偏高，董事發現珠寶產品之購買意向減弱。因此，董事得悉珠寶產品之銷售訂單於二零二二年下半年放緩。因應珠寶產品銷售訂單減少，董事投入更多心力取得珠寶配飾之銷售訂單，其利潤率較珠寶產品為低。因此，董事預期本集團之珠寶產品銷售業務於二零二三年可能不如二零二二年。

由於三座三層住宅服務式公寓之建築工程及內部裝修已經竣工，董事投放更多心力及資源於營銷及租賃活動以提高佔用率，從而建立自主體地塊上所建物業產生之持續性收入來源。此外，董事將投放更多心力及資源以按計劃完成餘下的住宅服務式公寓和寫字樓。

考慮到全球宏觀經濟環境在二零二三年仍然充滿挑戰，董事對二零二三年的關鍵風險及其影響保持謹慎及警惕，並致力於領導本集團應對挑戰，並將繼續審慎監察營商環境，通過專注於現有業務強化本集團之業務基礎。

報告期後事項

本集團於報告期後及直至本公佈日期並無任何重大事項。

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」)就本集團截至二零二二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

於二零二一年五月二十四日，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」由本公司之聯營公司轉為本公司按公平值計入損益表之金融資產。Safe2Travel Pte Ltd.（「Safe2Travel」）於二零二一年八月三十日出售之前曾為環球大通之全資附屬公司。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之獨立核數師報告內，載有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有關之審核保留意見，乃因為國衛無法獲得Safe2Travel之會計賬簿及記錄，供其審核環球大通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所導致。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；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。核數師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審核意見已作修改。由於上述事項可能影響本年度數字及相應數字的可比性，核數師有關本集團截至二零二二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上文所述應佔聯營公司業績、應佔聯營公司其他全面收益及出售聯營公司之開支之相應數字方面之審核保留意見之基準。基於與國衛之討論，執行董事得悉此審核保留意見乃因為截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表成為截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之比較數字基準所致，並預期此審核保留意見將於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中獲剔除。

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應佔聯營公司業績、應佔聯營公司之其他全面收益，以及出售聯營公司之開支之相應數字之審核保留意見基準所提供的資料。審核委員會已於二零二三年三月三十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。於二零二三年三月三十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">董事會於投資管理之豐富經驗。定期檢討各業務單位之策略及表現。就所有潛在收購事項進行全面盡職審查。
經濟風險	經濟風險為任何經濟環境之下行風險，或會因客戶無力償還貸款而導致壞賬增加及資產價值降低而影響本集團表現。	<ul style="list-style-type: none">定期檢討前瞻性指標以識別經濟環境。

主要風險	內容	舒緩措施
信貸風險	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 於授出貸款前全面了解客戶並對客戶進行信貸質素評估。 • 定期監察應收貸款及評核其可回收程度。 • 透過向任何單一客戶授出不多於本集團綜合資產總值8%之貸款以限制信貸風險。 • 與擁有適當信貸往績之承租人訂立租約。
流動資金風險	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 定期監察流動資金及財務狀況表。 • 保留適當流動資金兌現承諾。 • 透過僅投資於證券交易所上市證券限制流動資金風險。 • 承擔投資項目前確保已有或將有可接受及適當資金。
價格風險	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 定期監察股票投資組合以即時處理任何投資組合問題。 • 投資多隻股票以分散價格風險。

主要風險	內容	舒緩措施
匯兌風險	匯兌風險為將影響本集團收入及其所持資產價值之外匯匯率變動之風險。	<ul style="list-style-type: none"> 密切監察財務狀況表及現金流匯兌風險，並在其認為適用的情況下使用金融工具(如遠期外匯合約、外匯期權及遠期利率協議)對沖該匯兌風險。
人事風險	人事風險為任何董事、高級管理人員及其他主要人員終止服務可能對本集團業務造成重大不利影響之風險。	<ul style="list-style-type: none"> 提供有競爭力之獎勵及福利待遇以確保本集團有能力吸引及挽留所需之人才。 確保本集團之員工有合適之工作環境以令員工盡最大可能做好工作及令工作滿意度最大化。
法律及監管風險	法律及監管風險為違反法律及法規可能引致訴訟、調查或糾紛、產生額外成本、民事及／或刑事程序及名聲損害之風險。	<ul style="list-style-type: none"> 監察規管環境之變動及發展並確保可用之資源足以實施任何規定之變動。 適當時尋求法律或其他專業人士意見。

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已遵守上市規則附錄十四第二部份所載之企業管治守則（「**守則**」）之守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外：

守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於截至二零二二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。

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，彼等於截至二零二二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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，除董事會於二零二一年九月十六日採納本公司股份獎勵計劃項下之受託人以總代價7,074,000港元於公開市場上購買合共41,310,000股本公司股份外，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二零二二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，二零二三年三月三十日

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