

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)

### 截至二零一七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」) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一六年比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	53,989	161,042
銷售成本		(57,537)	(93,432)
(毛損) / 毛利		(3,548)	67,610
投資及其他收入	6	1,273	1,684
其他收益及虧損	7	(74,634)	(177,691)
銷售及分銷開支		(3,842)	(5,826)
行政開支		(100,573)	(87,019)
應佔聯營公司業績		282	—
經營虧損		(181,042)	(201,242)
融資費用	8	(23,627)	(9,529)
除稅前虧損		(204,669)	(210,771)
所得稅抵免	9	9,052	2,903
<b>本年度來自持續經營業務之虧損</b>	10	<b>(195,617)</b>	<b>(207,868)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
本年度來自已終止經營業務之虧損		(3)	(36)
<b>本年度虧損</b>		<b>(195,620)</b>	<b>(207,904)</b>

\* 僅供識別

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>以下人士應佔本年度虧損：</b>			
本公司擁有人		(195,545)	(207,902)
非控股權益		(75)	(2)
		<u>(195,620)</u>	<u>(207,904)</u>
<b>每股虧損</b>	<i>11</i>		
<b>來自持續經營及已終止經營業務</b>			
基本		<u>(5.41) 港仙</u>	<u>(6.61) 港仙</u>
攤薄		<u>(5.41) 港仙</u>	<u>(6.61) 港仙</u>
<b>來自持續經營業務</b>			
基本		<u>(5.41) 港仙</u>	<u>(6.61) 港仙</u>
攤薄		<u>(5.41) 港仙</u>	<u>(6.61) 港仙</u>
<b>來自已終止經營業務</b>			
基本		<u>— 港仙</u>	<u>— 港仙</u>
攤薄		<u>— 港仙</u>	<u>— 港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度虧損	(195,620)	(207,904)
本年度其他全面收益，扣除所得稅後		
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開支	<u>(910)</u>	<u>—</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	112,251	(103,999)
可供出售金融資產重估產生之收益淨額	—	109,000
有關已出售可供出售金融資產之重新分類調整	—	(22,500)
有關已確認可供出售金融資產減值虧損之重新分類調整	<u>—</u>	<u>57,750</u>
	<u>112,251</u>	<u>40,251</u>
本年度其他全面收益，扣除所得稅後	<u>111,341</u>	<u>40,251</u>
本年度全面總開支	<u><u>(84,279)</u></u>	<u><u>(167,653)</u></u>
以下人士應佔本年度全面總開支：		
本公司擁有人	(84,201)	(167,651)
非控股權益	<u>(78)</u>	<u>(2)</u>
	<u><u>(84,279)</u></u>	<u><u>(167,653)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		664,795	432,976
投資物業		810,019	561,089
無形資產		931,421	890,185
商譽		353,599	332,189
於聯營公司之權益		38,393	600
可供出售金融資產		—	365,172
遞延稅項資產		6,280	4,738
預付款項		20,957	1,561
應收貸款	12	574,503	138,500
		<u>3,399,967</u>	<u>2,727,010</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		38,453	45,636
應收貸款	12	626,127	312,663
貿易應收款項	13	41,107	63,160
按金、預付款項及其他應收款項		228,495	101,261
應收一間聯營公司款項		1,480	1,697
按公平值計入損益表之金融資產		662,943	544,442
可收回稅項		323	6,694
現金及現金等價物		225,010	438,975
		<u>1,823,938</u>	<u>1,514,528</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>5,223,905</u></u>	<u><u>4,241,538</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔股本及儲備</b>			
股本		38,196	32,160
儲備		3,228,193	3,216,985
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>3,266,389</u>	<u>3,249,145</u>
非控股權益		(84)	(6)
<b>權益總額</b>		<u><u>3,266,305</u></u>	<u><u>3,249,139</u></u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	8,452	36,532
已收按金、應計費用及其他應付款項		383,528	173,497
預收款項		43,467	36,512
承兌票據		—	30,000
應付稅項		87,659	85,318
應付一間聯營公司款項		—	991
其他借款		300,000	—
銀行借款		166,261	27,203
		<u>989,367</u>	<u>390,053</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		91,834	85,670
預收款項		37,800	59,400
銀行借款		185,193	117,878
擔保票據		299,398	—
遞延稅項負債		354,008	339,398
		<u>968,233</u>	<u>602,346</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,957,600</u>	<u>992,399</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>5,223,905</u>	<u>4,241,538</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>834,571</u>	<u>1,124,475</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,234,538</u>	<u>3,851,485</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(香港法例第622章)之披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟於各呈報期末按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時須利用若干關鍵之會計估計。管理層亦須於應用本公司之會計政策時作出判斷。

歷史成本一般按交換貨物及服務而支付之代價之公平值計量。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則如下：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進有關香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益之修訂本

### **香港會計準則第7號(修訂本)披露計劃**

本集團於本年度首次應用此等修訂。該等修訂要求實體提供披露資料，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘此等金融資產之現金流量或將來之現金流量將計入來自融資活動之現金流量，則此等修訂亦要求披露金融資產之變動。

具體而言，該等修訂要求披露以下各項：(i) 來自融資活動之現金流量變動；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務之控制權而產生之變動；(iii) 匯率變動之影響；(iv) 公平值之變動；及(v) 其他變動。

有關該等項日期初及期末結餘之對賬載於綜合財務報表。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露過往年度之比較資料。除綜合財務報表之額外披露外，應用該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響。

除上文披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表所載之本年度及過往年度本集團財務表現及狀況及／或其披露之資料並無重大影響。

### **提早採納香港財務報告準則第9號金融工具**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已提早應用於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第9號。本集團已選擇將二零一七年一月一日作為其初始應用日期。

### **自二零一七年一月一日起應用之會計政策**

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認，並就金融資產引進對沖會計法之新規例及新減值模式。香港財務報告準則第9號之最終版本於二零一四年九月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：攤銷成本、按公平值計入其他全面收益表（「**按公平值計入其他全面收益表**」）及按公平值計入損益表（「**按公平值計入損益表**」）列賬。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資（非持作出售）最初須以不可撤銷權按公平值計量，以於其他全面收益表呈列非循環之公平值變動。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。對金融負債之分類及計量並無作出更改，惟指定按公平值計入損益表處理之負債，須於其他全面收益表確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具間之經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層於風險管理過程中實際使用者一致。

根據香港財務報告準則第9號，本集團並無重列過往期間之數據及首次應用該準則之累計影響之調整已於二零一七年一月一日期初的保留溢利或適當權益儲備於結餘內確認。

本集團金融資產及金融負債於二零一七年一月一日(即初始應用香港財務報告準則第9號當日)之分類及計量之變動概述如下：

	原先呈列			應用香港 財務報告準則 第9號後 重新計量 千港元	香港財務報告準則第9號		
	可供出售 金融資產 千港元	按公平值 計入損益表之 金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元		按公平值 計入損益表 千港元	按公平值 計入其他 全面收益表 千港元	攤銷成本 千港元
<b>金融資產</b>							
貿易應收款項	—	—	63,160	—	—	—	63,160
應收貸款	—	—	451,163	—	—	—	451,163
其他應收款項	—	—	89,621	—	—	—	89,621
應收一間聯營公司款項	—	—	1,697	—	—	—	1,697
現金及現金等價物	—	—	438,975	—	—	—	438,975
按公平值計入損益表之金融資產							
— 上市股本證券	—	544,442	—	—	544,442	—	—
可供出售金融資產							
— 上市股本證券	(i) 365,000	—	—	—	365,000	—	—
— 非上市債務證券	(ii) 172	—	—	—	172	—	—
	<b>365,172</b>	<b>544,442</b>	<b>1,044,616</b>	<b>—</b>	<b>909,614</b>	<b>—</b>	<b>1,044,616</b>

	原先呈列		香港財務報告 準則第9號	
	攤銷成本 千港元	應用香港 財務報告準則 第9號後 重新計量 千港元	攤銷成本 千港元	攤銷成本 千港元
<b>金融負債</b>				
貿易應付款項	36,532	—	36,532	36,532
已收按金、應計費用及其他應付款項	259,167	—	259,167	259,167
承兌票據	30,000	—	30,000	30,000
應付一間聯營公司款項	991	—	991	991
銀行借款	145,081	—	145,081	145,081
	<b>471,771</b>	<b>—</b>	<b>471,771</b>	<b>471,771</b>



於二零一七年一月一日對金融工具進行重新分類及重新計量對本集團儲備之影響如下：

	附註	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
於二零一七年一月一日(原先呈列)		144,250	1,052,286
初始應用香港財務報告準則第9號後重新分類	(i)	<u>(144,250)</u>	<u>144,250</u>
於二零一七年一月一日(經重列)		<u>—</u>	<u>1,196,536</u>

附註：

(i) 先前分類為可供出售(「可供出售」)金融資產之上市股本證券

根據管理其金融資產之業務模式，本集團已選擇將先前分類為可供出售金融資產之所有其上市股本證券之公平值變動於損益表中呈列。因此，賬面值為365,000,000港元之上市股本證券已由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益表之金融資產。

於其他全面收益中確認之可供出售金融資產重新估值所產生累計收益144,250,000港元已由可供出售金融資產重估儲備轉至保留溢利。

(ii) 先前分類為可供出售金融資產之非上市債務證券之會所債券

根據管理其金融資產之業務模式，本集團已選擇將先前分類為可供出售金融資產之會所債券之公平值變動於損益表中呈列。因此，賬面值為172,000港元之會所債券已由可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益表之金融資產。於重新分類後，會所債券已於二零一七年二月十七日透過出售一間本公司之間接全資附屬公司豐采錄影有限公司(「豐采錄影」)出售。

除上文所述，本集團並無提早應用香港會計師公會頒佈但尚未生效之其他新訂及經修訂香港財務報告準則。

### 3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進(香港財務報告準則第12號(修訂本)除外) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	就香港財務報告準則第4號保險合同應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	負補償之預付款項特性 <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公司之間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用。

<sup>4</sup> 於將予確定之日期或之後開始之年度期間生效。

### 4. 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    | 銷售金融資產           |
| (c) 借貸        | 借貸               |
| (d) 銷售珠寶產品及寶石 | 設計及銷售珠寶產品，以及銷售寶石 |

有關發行電影及轉授電影發行權之經營分部已於二零一七年二月十七日出售豐采錄影後終止。

銷售寶石業務已自二零一七年第一季度起暫停。

## 分部收益及業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務		
	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 及寶石 千港元	小計 千港元	發行 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>44,412</u>	<u>(103,657)</u>	<u>70,626</u>	<u>42,608</u>	<u>53,989</u>	<u>—</u>	<u>53,989</u>
分部溢利／(虧損)	<u>10,644</u>	<u>(195,659)</u>	<u>68,820</u>	<u>(4,801)</u>	(120,996)	(3)	(120,999)
銀行存款之利息收入					76	—	76
未分配企業收入					175	—	175
未分配企業開支					(60,271)	—	(60,271)
出售一間附屬公司之收益					1	—	1
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損					(217)	—	(217)
出售物業、廠房及設備之虧損					(92)	—	(92)
融資費用					(23,627)	—	(23,627)
應佔聯營公司業績					282	—	282
除稅前虧損					(204,669)	(3)	(204,672)
所得稅抵免					9,052	—	9,052
本年度虧損					<u>(195,617)</u>	<u>(3)</u>	<u>(195,620)</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務		
	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 及寶石 千港元	小計 千港元	發行 千港元	綜合 千港元
<b>分部收益</b>	<u>45,171</u>	<u>(22,337)</u>	<u>49,154</u>	<u>89,054</u>	<u>161,042</u>	<u>—</u>	<u>161,042</u>
<b>分部溢利／(虧損)</b>	<u>6,433</u>	<u>(147,180)</u>	<u>48,177</u>	<u>2,468</u>	(90,102)	(36)	(90,138)
銀行存款之利息收入					329	—	329
未分配企業收入					8	—	8
未分配企業開支					(54,335)	—	(54,335)
於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益					22,500	—	22,500
視作出售一間附屬公司之收益					8	—	8
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損					(400)	—	(400)
已確認可供出售金融資產減值虧損由權益重新分類至損益表					(57,750)	—	(57,750)
視作出售一間聯營公司之虧損					(21,500)	—	(21,500)
融資費用					(9,529)	—	(9,529)
應佔聯營公司業績					—	—	—
除稅前虧損					(210,771)	(36)	(210,807)
所得稅抵免					2,903	—	2,903
本年度虧損					<u>(207,868)</u>	<u>(36)</u>	<u>(207,904)</u>

上文呈報之分部收益指由外部客戶產生之收益。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主要經營決策人呈報之衡量基準。

## 分部資產及負債

於二零一七年十二月三十一日

	持續經營業務				已終止 經營業務		
	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 及寶石 千港元	小計 千港元	發行 千港元	綜合 千港元
<b>分部資產</b>							
— 香港	242,294	726,458	1,284,413	70,973	2,324,138	—	2,324,138
— 中華人民共和國(「中國」)	2,668,627	—	—	—	2,668,627	—	2,668,627
	<u>2,910,921</u>	<u>726,458</u>	<u>1,284,413</u>	<u>70,973</u>	<u>4,992,765</u>	<u>—</u>	<u>4,992,765</u>
未分配企業資產							<u>231,140</u>
綜合資產總值							<u>5,223,905</u>
<b>分部負債</b>							
— 香港	(128,947)	(12,118)	(1,135)	(31,926)	(174,126)	—	(174,126)
— 中國	(1,163,172)	—	—	—	(1,163,172)	—	(1,163,172)
	<u>(1,292,119)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>(1,135)</u>	<u>(31,926)</u>	<u>(1,337,298)</u>	<u>—</u>	<u>(1,337,298)</u>
未分配企業負債							<u>(620,302)</u>
綜合負債總額							<u>(1,957,600)</u>

於二零一六年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	綜合 千港元
	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 及寶石 千港元	小計 千港元	發行 千港元	
<b>分部資產</b>							
— 香港	1,064	723,789	616,139	134,711	1,475,703	269	1,475,972
— 中國	<u>2,364,162</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,364,162</u>	<u>—</u>	<u>2,364,162</u>
	<u>2,365,226</u>	<u>723,789</u>	<u>616,139</u>	<u>134,711</u>	<u>3,839,865</u>	<u>269</u>	3,840,134
未分配企業資產							<u>401,404</u>
綜合資產總值							<u>4,241,538</u>
<b>分部負債</b>							
— 香港	(1,198)	(12,138)	(1,220)	(39,719)	(54,275)	(1)	(54,276)
— 中國	<u>(833,443)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(833,443)</u>	<u>—</u>	<u>(833,443)</u>
	<u>(834,641)</u>	<u>(12,138)</u>	<u>(1,220)</u>	<u>(39,719)</u>	<u>(887,718)</u>	<u>(1)</u>	(887,719)
未分配企業負債							<u>(104,680)</u>
綜合負債總額							<u>(992,399)</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、應收一間聯營公司款項、若干按金、預付款項，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
- 除應付一間聯營公司款項、其他借款、擔保票據、若干應計費用、其他應付款項、應付本期稅項及預收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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務		
	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 及寶石 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	發行 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								
添置投資物業	190,403	—	—	—	—	190,403	—	190,403
添置物業、廠房及設備	56,301	—	—	—	161,880	218,181	—	218,181
無形資產攤銷	(20,456)	—	—	—	—	(20,456)	—	(20,456)
物業、廠房及設備之折舊	(14,083)	—	—	(116)	(1,544)	(15,743)	—	(15,743)
股息收入	—	1,022	—	—	—	1,022	—	1,022
投資物業公平值變動產生 之收益	20,013	—	—	—	—	20,013	—	20,013
已確認商譽之減值虧損	(1,813)	—	—	—	—	(1,813)	—	(1,813)
按公平值計入損益表之 金融資產公平值變動 產生之虧損	—	(92,526)	—	—	—	(92,526)	—	(92,526)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					已終止 經營業務		綜合 千港元
	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 及寶石 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	發行 千港元	
<b>計量分部溢利／(虧損)及 分部資產所計入之金額</b>								
添置物業、廠房及設備	53,683	—	—	22	—	53,705	—	53,705
無形資產攤銷	(20,647)	—	—	—	—	(20,647)	—	(20,647)
物業、廠房及設備之折舊	(14,453)	—	—	(133)	—	(14,586)	—	(14,586)
股息收入	—	1,347	—	—	—	1,347	—	1,347
確認於聯營公司之權益後按 公平值計入損益表之金融資產 公平值變動產生之收益	—	17,367	—	—	—	17,367	—	17,367
投資物業公平值變動產生 之收益	3,733	—	—	—	—	3,733	—	3,733
按公平值計入損益表之 金融資產公平值變動 產生之虧損	—	(141,649)	—	—	—	(141,649)	—	(141,649)

### 地區資料

本集團主要於香港及中國經營。本集團按地區劃分之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：

	持續經營業務 從對外客戶而來之收益		已終止經營業務 從對外客戶而來之收益		持續經營業務 非流動資產*		已終止經營業務 非流動資產*	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
澳洲	68	1,979	—	—	—	—	—	—
歐洲	10,218	9,557	—	—	—	—	—	—
香港	(1,493)	80,829	—	—	432,895	910	—	—
中東	705	2,701	—	—	—	—	—	—
中國	44,412	45,171	—	—	2,386,289	2,217,690	—	—
美利堅合眾國	79	20,805	—	—	—	—	—	—
	<b>53,989</b>	<b>161,042</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,819,184</b>	<b>2,218,600</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

\* 非流動資產不包括可供出售金融資產、遞延稅項資產及應收貸款。



## 有關主要客戶之資料

於相關年度向本集團總收益貢獻10%以上之來自客戶之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
客戶 1 <sup>1</sup>	不適用 <sup>4</sup>	31,986
客戶 2 <sup>1</sup>	18,549	不適用 <sup>4</sup>
客戶 3 <sup>1</sup>	13,303	不適用 <sup>4</sup>
客戶 4 <sup>2</sup>	20,809	21,000
客戶 5 <sup>2</sup>	9,159	不適用 <sup>4</sup>
客戶 6 <sup>3</sup>	16,200	不適用 <sup>4</sup>
客戶 7 <sup>3</sup>	12,191	不適用 <sup>4</sup>
客戶 8 <sup>3</sup>	10,560	不適用 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 來自銷售珠寶產品及寶石之收益。

<sup>2</sup> 來自物業投資之收益。

<sup>3</sup> 來自借貸之收益。

<sup>4</sup> 相關收益並無向本集團總收益貢獻10%以上。

## 5. 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(103,657)	(22,337)
貸款利息收入	70,626	49,154
租金收入	44,412	45,171
銷售珠寶產品及寶石	42,608	89,054
	<u>53,989</u>	<u>161,042</u>

銷售按公平值計入損益表之金融資產之收益按淨額基準分析，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	356,032	191,682
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	(459,689)	(214,019)
	<u>(103,657)</u>	<u>(22,337)</u>

## 6. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
股息收入	1,022	1,347
銀行存款之利息收入	76	329
匯兌收益淨額	63	—
雜項收入	112	8
	<u>1,273</u>	<u>1,684</u>

## 7. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
於終止確認可供出售金融資產後由權益重新分類至損益表之累計收益	—	22,500
確認於聯營公司之權益後按公平值計入損益表之金融資產公平值 變動產生之收益	—	17,367
投資物業公平值變動產生之收益	20,013	3,733
視作出售一間附屬公司之收益	—	8
出售一間附屬公司之收益	1	—
已確認應收一間聯營公司款項之減值虧損	(217)	(400)
已確認可供出售金融資產減值虧損由權益重新分類至損益表	—	(57,750)
已確認商譽之減值虧損	(1,813)	—
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損	(92,526)	(141,649)
視作出售一間聯營公司之虧損	—	(21,500)
出售物業、廠房及設備之虧損	(92)	—
	<u>(74,634)</u>	<u>(177,691)</u>

## 8. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行借款之利息	9,857	9,529
其他借款之利息	5,216	—
擔保票據之估計利息	8,554	—
	<u>23,627</u>	<u>9,529</u>

## 9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
<b>持續經營業務</b>		
香港利得稅		
— 本期稅項	(2,103)	(1,477)
— 過往年度過多撥備	20	20
	<u>(2,083)</u>	<u>(1,457)</u>
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(1,633)	(1,699)
遞延稅項抵免	12,768	6,059
	<u>9,052</u>	<u>2,903</u>

於兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。於兩個年度，於中國註冊成立之附屬公司須按稅率25%繳納中國企業所得稅。於阿拉伯聯合酋長國迪拜多種商品交易中心註冊成立之附屬公司享有自註冊成立日期起計為期50年之企業所得稅稅務假期。

## 10. 本年度來自持續經營業務之虧損

本年度來自持續經營業務之虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
無形資產攤銷(計入行政開支)	20,456	20,647
核數師酬金：		
— 核數服務	1,108	990
— 非核數服務	467	636
	<b>1,575</b>	<b>1,626</b>
已銷售存貨之成本	38,057	73,542
物業、廠房及設備之折舊	15,743	14,586
匯兌(收益)／虧損淨額	(63)	131
租賃物業之經營租賃租金	2,873	2,072
經營權之經營租賃租金	16,471	16,622
減：已資本化經營租賃租金	(10,896)	(10,996)
	<b>5,575</b>	<b>5,626</b>
就顧問服務以股權結算之股份支款開支	702	—
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、津貼及實物福利	34,425	30,158
— 酌情花紅	25,215	25,053
— 退休福利計劃供款	434	464
— 以股權結算之股份支款開支	9,821	—
	<b>69,895</b>	<b>55,675</b>
來自投資物業及經營權之租金總收入	(44,412)	(45,171)
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	19,480	19,890
減：年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	401	194
	<b>(24,531)</b>	<b>(25,087)</b>

## 11. 每股虧損

### 來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營及已終止經營業務之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	
	二零一七年	二零一六年
	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>(195,545)</u>	<u>(207,902)</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	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	<u>3,615,020</u>	<u>3,145,711</u>

計算每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之尚未行使購股權，此乃由於其對截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止各年度之每股基本虧損具有反攤薄效應。兩個年度之每股基本及攤薄虧損相同。

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本年度來自持續經營業務之虧損	(195,617)	(207,868)
減：非控股權益應佔本年度來自持續經營業務之虧損	<u>75</u>	<u>2</u>
本公司擁有人應佔本年度來自持續經營業務之虧損	<u><u>(195,542)</u></u>	<u><u>(207,866)</u></u>

所用分母與上述計算來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所採用者相同。

### 來自已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本年度來自已終止經營業務之虧損	<u><u>(3)</u></u>	<u><u>(36)</u></u>

所用分母與上述計算來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損所採用者相同。

## 12. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
向客戶提供之貸款	1,187,301	446,355
應收應計利息	13,329	4,808
	<u>1,200,630</u>	<u>451,163</u>
減：已確認減值虧損	—	—
	<u>1,200,630</u>	<u>451,163</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% (二零一六年：年利率8%至20%)。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，按到期日劃分之應收貸款(扣除已確認減值虧損，如有)到期情況如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>流動資產</b>		
一年內	626,127	312,663
<b>非流動資產</b>		
一年以上但不超過兩年	<u>574,503</u>	<u>138,500</u>
	<u>1,200,630</u>	<u>451,163</u>

於二零一七年十二月三十一日，本金總額為180,000,000港元(二零一六年：53,500,000港元)之若干貸款乃以個人及企業擔保及質押客戶物業作抵押。

於釐定應收貸款之可收回性時，本公司董事會考慮有關應收貸款於報告期間信貸質素之任何變動。由於客戶基礎龐大且不相關，信貸風險集中度有限。



### 13. 貿易應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收款項	41,107	63,160
減：呆賬撥備	—	—
	<u>41,107</u>	<u>63,160</u>

按發票日期呈列於報告期末之貿易應收款項(扣除呆賬撥備，如有)之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	5,333	9,534
31至60日	11,503	8,055
61至90日	6,139	3,299
91至120日	3,195	3,026
121至180日	11,469	7,081
180日以上	3,468	32,165
	<u>41,107</u>	<u>63,160</u>

本集團允許向其客戶提供之信貸期介乎0至180日。本公司董事根據其信貸政策評估客戶之信用狀況及制訂信貸額度，並對信貸額度進行密切監測及定期檢討。

本集團貿易應收款項之結餘內包括賬面總值10,051,000港元(二零一六年：35,956,000港元)之債務，亦於報告期末已逾期，本集團並無就減值虧損作出撥備。本公司董事認為，由於該等客戶與本集團有良好往績，故信貸風險概無重大變動，而有關結餘仍視為可全數收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並無減值之貿易應收款項之賬齡：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已逾期少於30日	1,275	12,997
已逾期30至90日	1,595	1,962
已逾期超過90日	7,181	20,997
	<u>10,051</u>	<u>35,956</u>

年內呆賬撥備變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	—	—
不可收回之撇銷金額	—	—
	<hr/>	<hr/>
<b>於十二月三十一日</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 14. 貿易應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應付款項	<b>8,452</b>	<b>36,532</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0至30日	819	3,255
31至60日	219	3,681
61至90日	1,660	9,385
91至120日	544	6,525
120日以上	5,210	13,686
	<hr/>	<hr/>
	<b>8,452</b>	<b>36,532</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

購買貨品及服務之平均信貸期為120天。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。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

由於本集團未能以合理價格取得高質素電影以供發行，故本集團已於二零一七年二月十七日透過出售豐采錄影有限公司(「**豐采錄影**」，一間本公司之全資附屬公司，其主要業務為發行影像產品及持有電影發行權)之全部已發行股本，終止其電影發行業務，使其資源集中於現有業務。因此，就財務報告而言，豐采錄影之業績已個別呈列為已終止經營業務。

本公司擁有人應佔截至二零一七年十二月三十一日止年度之虧損為195,545,000港元，較去年之207,902,000港元減少5.94%。

### 持續經營業務之業績

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益53,989,000港元，較去年之161,042,000港元減少66.48%。收益減少主要乃因(i)出售金融資產之虧損增加81,320,000港元；及(ii)珠寶產品及寶石之銷售額減少46,446,000港元，惟部分被貸款利息收入增加21,472,000港元所抵銷。總收益中，70,626,000港元來自借貸，44,412,000港元來自物業投資，42,608,000港元來自銷售珠寶產品及寶石以及虧損103,657,000港元來自銷售金融資產。

本年度來自持續經營業務之虧損為195,617,000港元，較去年之207,868,000港元減少5.89%。

銷售珠寶產品及寶石之毛利自截至二零一六年十二月三十一日止年度之15,512,000港元減少70.66%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之4,551,000港元，而銷售珠寶產品及寶石之毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度之17.42%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度之10.68%。有關跌幅主要由於下文「業務回顧」分節所討論之市況疲弱、本集團暫停經營銷售寶石業務，以及錄得7,381,000港元來自客戶銷售退貨。

物業投資之毛利自截至二零一六年十二月三十一日止年度之25,281,000港元減少1.38%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之24,931,000港元。物業投資之毛利率自截至二零一六年十二月三十一日止年度之55.97%增長至截至二零一七年十二月三十一日止年度之56.14%。

其他收益及虧損指重大及／或非經常性收入及開支項目。其他收益及虧損之虧損淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度之177,691,000港元減少58.00%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之74,634,000港元。年內，本集團錄得以下主要的其他收益及虧損項目：

- (a) 於報告期末，本集團計量其位於中國內地及香港之投資物業之公平值，並確認投資物業公平值變動產生收益20,013,000港元。
- (b) 於報告期末，董事參考獨立估值師編製之兩份估值報告，就收購Smart Title Limited全部已發行股份及其結欠股東貸款產生之商譽進行減值測試，並確認商譽減值虧損1,813,000港元。
- (c) 於報告期末，本集團按公平值計量其香港上市股票，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92,526,000港元。

銷售及分銷開支主要指本集團銷售珠寶產品及寶石業務所產生之銷售團隊員工成本、海外差旅費用、運費及佣金。銷售及分銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度之5,826,000港元減少34.05%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之3,842,000港元。該減幅主要由於(i)重組本集團之銷售團隊以應對疲弱市況及暫停銷售寶石業務，及(ii)減少海外差旅活動所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，行政開支為100,573,000港元，較去年之87,019,000港元增加15.58%。該增幅主要由於(i)確認由授出購股權所產生之以股權結算之股份支款開支10,523,000港元；(ii)員工成本(不包括以股權結算之股份支款開支)增加4,766,000港元；(iii)為本集團現有人民幣銀行貸款進行再融資支付費用以致銀行費用增加2,659,000港元；(iv)於二零一七年九月收購本公司位於香港信德中心西翼之總辦事處以致折舊費用增加1,544,000港元；及(v)本集團北京業務之業務活動增加，惟部份被撥回中國內地營業稅撥備9,777,000港元所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司業績為282,000港元，相當於應佔Elite Prosperous Investment Limited（「Elite Prosperous」，本集團擁有49%權益之聯營公司）之溢利285,000港元及應佔中港資有限公司（本集團擁有30%權益之聯營公司）之虧損3,000港元。

融資費用由截至二零一六年十二月三十一日止年度之9,529,000港元增加147.95%至截至二零一七年十二月三十一日止年度之23,627,000港元。該增幅乃由於下文「流動資金及財務資源」一段所討論之本集團借款增加。

所得稅抵免由截至二零一六年十二月三十一日止年度之2,903,000港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度之9,052,000港元。該增幅主要由於本集團位於中國內地廣東省廣州越秀區農林下路33號之投資物業（「廣州物業」）之公平值變動虧損產生之遞延稅項抵免增加5,896,000港元，惟部份被本期稅項支出增加560,000港元所抵銷。

### **已終止經營業務之業績**

年內已終止經營業務之虧損為3,000港元，相當於豐采錄影於二零一七年一月一日至二零一七年二月十七日（即豐采錄影不再為本公司附屬公司當日）期間之業績。

### **流動資金及財務資源**

年內，本集團透過經營所得現金、本公司擁有人應佔權益、發行新股份及借款為其經營提供資金。本公司擁有人應佔權益由截至二零一六年十二月三十一日止年度之3,249,145,000港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度之3,266,389,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為225,010,000港元（二零一六年：438,975,000港元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之未償還借款為950,852,000港元（二零一六年：175,081,000港元），包括：

- (a) 本公司發行於二零二零年到期賬面值為299,398,000港元之300,000,000港元8%擔保票據（「擔保票據」），該票據以年利率8.00%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）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) 由中國工商銀行股份有限公司授出一筆人民幣166,201,000元(相等於198,826,000港元)之銀行貸款，按中國人民銀行基準利率上浮年利率20.00%計息，以廣州物業作抵押，由本公司一間全資附屬公司擔保及於二零三二年八月二十八日到期；
- (c) 由星展銀行(香港)有限公司授出總額為152,628,000港元之銀行融資，包括(i)分期貸款127,425,000港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.00%或星展銀行(香港)有限公司所報最優惠利率減年利率3.00%計息(以較低者為準)，以本集團位於香港干諾道中168至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)定期循環貸款項下貸款20,000,000港元，按香港銀行同業拆息加年利率2.00%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二零一八年四月二日到期；及(iii)應付賬款財務融資項下總額為5,203,000港元之多項貸款，按香港銀行同業拆息加年利率2.00%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二零一八年三月、四月及五月到期；
- (d) 由金利豐財務有限公司授出一筆200,000,000港元之貸款，按年利率8.00%計息，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二零一八年四月二十七日到期；及
- (e) 由金利豐財務有限公司授出一筆100,000,000港元之貸款，按年利率8.00%計息，以李雄偉先生之個人擔保作抵押及於二零一八年六月一日到期。

未償還借款增加主要由於(i)於二零一七年八月就融資開發主體地塊而發行300,000,000港元之擔保票據；(ii)於二零一七年九月就融資收購信德物業而取得星展銀行(香港)有限公司分期貸款128,800,000港元；及(iii)於二零一七年十月及十二月就融資本集團之短期資金需求而由金利豐財務有限公司取得兩筆本金總額為300,000,000之短期貸款。

### **資本負債比率**

於二零一七年十二月三十一日，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29.11%(二零一六年：5.39%)。



## **流動資產淨值及流動比率**

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為834,571,000港元(二零一六年：1,124,475,000港元)及1.84(二零一六年：3.88)。

## **資本結構**

於二零一七年五月十六日，本公司透過根據一般授權以配售新股份之形式按每股0.160港元之價格向五名個人投資者(彼等均為獨立第三方)及五名企業投資者(其最終實益擁有人均為獨立第三方)配發及發行643,200,000股新普通股，籌得99,226,000港元(扣除開支)，為融資收購信德物業。於二零一七年四月二十六日(即配售協議日期)，本公司之普通股於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所報之收市價為每股0.199港元。本公司之每股新普通股淨價為0.154港元。董事認為，配售乃本公司籌集額外資金以為進行收購信德物業，同時擴闊本公司股東基礎之機會。

於二零一七年十月及十一月，本公司以價格總額8,263,000港元於聯交所購回合共39,600,000股本公司普通股。該39,600,000股購回股份已於購回時註銷。

## **融資活動所得款項之用途**

根據一般授權配售643,200,000股新普通股之所得款項淨額99,226,000港元，已於二零一七年九月用於收購信德物業。

## **重大收購事項**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團以代價322,000,000港元收購信德物業。根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)，收購事項構成本公司之主要交易，已於二零一七年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。收購事項已於二零一七年九月十八日完成。

## **重大出售事項**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已根據股東於二零一六年五月十二日舉行之本公司股東特別大會上向董事授出之12個月出售授權，以平均價每股7.25港元出售合共13,500,000股航空互聯集團有限公司(股份代號：8176，現稱為超人智能有限公司)股份。根據上市規則，12個月出售授權構成本公司之非常重大出售事項，及已於二零一六年五月十二日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。

## **資產抵押**

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值160,330,000港元分類為物業、廠房及設備(二零一六年：無)及234,000,000港元分類為投資物業(二零一六年：無)，以獲得授予本集團之銀行融資；
- (b) 廣州物業之賬面值576,019,000港元分類為投資物業(二零一六年：561,089,000港元)以獲得授予本集團之銀行貸款；及
- (c) 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1,338,524,000港元(二零一六年：無)，以獲得擔保票據。

## **重大承諾**

於二零一七年十二月三十一日，本集團就以下項目作出45,071,000港元(二零一六年：58,190,000港元)之承諾：

- (a) 已訂約但並未撥備之主體地塊發展成本為人民幣33,689,000元(相等於40,292,000港元)；及
- (b) 已訂約但並未撥備之信德物業翻新成本為4,779,000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。年內，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

## **或然負債**

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。



## 僱員及酬金政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團之僱員人數為87人(二零一六年：42人)。截至二零一七年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為69,895,000港元(二零一六年：55,675,000港元)。員工成本增加主要由於確認對本集團之執行董事及員工授出購股權而產生之以股權結算之股份支款開支9,821,000港元。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。

## 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	
		二零一七年	二零一六年
收益		<b>53,989,000 港元</b>	161,042,000 港元
本年度本公司擁有人應佔虧損		<b>195,545,000 港元</b>	207,902,000 港元
本公司擁有人應佔權益		<b>3,266,389,000 港元</b>	3,249,145,000 港元
按公平值計入損益表之金融資產之回報	1	<b>(16.07)%</b>	(14.28)%
應收貸款之回報	2	<b>8.93%</b>	9.08%
銷售珠寶產品及寶石所用資本之回報	3	<b>(7.39)%</b>	3.18%
投資物業之回報	4	<b>5.28%</b>	3.04%

### 附註：

- 按公平值計入損益表之金融資產之回報包括公平值變動產生之收益及虧損、出售事項之收益及虧損以及股息收入。計算之百分比為按公平值計入損益表之金融資產之期初公平值及按成本計算之總投資。
- 應收貸款之回報包括利息收入及已確認之減值虧損。計算之百分比為平均應收貸款(不包括應收應計利息)。
- 銷售珠寶產品及寶石所用資本之回報指銷售珠寶產品及寶石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。
- 投資物業之回報包括公平值變動產生之收益及虧損、租金收入及出售事項之收益及虧損減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及有關會所之經營租賃租金。計算之百分比為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。

就本集團表現之各主要表現指標之評論載於上述本分節及下文「業務回顧」分節。

該等主要表現指標獲定期檢討並不時修訂，以配合本集團不斷變動之主要業務組合。

## 業務回顧

由於本集團未能以合理價格取得高質素電影以供發行，故本集團已於二零一七年二月十七日以代價173,000港元透過出售於豐采錄影之全部已發行股本，終止其電影發行業務，使其資源集中於現有業務。本集團已確認出售附屬公司收益1,000港元。

年內，本集團銷售金融資產業務錄得分部虧損(除稅前)195,659,000港元，主要包括(i)買賣香港上市股票虧損103,657,000港元；(ii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損92,526,000港元；及(iii)由本集團持有之香港上市股票之股息收入1,022,000港元。錄得之分部虧損主要由於香港小市值股票市場氣氛低迷及一隻香港上市股票全數減值所致。按公平值計入損益表之金融資產之回報由截至二零一六年十二月三十一日止年度之(14.28)%倒退至截至二零一七年十二月三十一日止年度之(16.07)%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團購入九隻香港上市股票，總收購成本為304,722,000港元；及出售六隻香港上市股票，其賬面值加交易成本總額為459,689,000港元，而出售所得款項總額為356,032,000港元，故產生買賣虧損103,657,000港元。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，由本集團持有之香港上市股票之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日之賬面值	544,442	597,658
加：將可供出售金融資產重新分類	365,000	—
購入	304,722	419,668
確認於聯營公司之權益後公平值變動產生之收益	—	17,367
減：出售	(458,695)	(213,602)
轉讓聯營公司之權益	—	(135,000)
公平值變動產生之虧損	(92,526)	(141,649)
於十二月三十一日之賬面值	<u>662,943</u>	<u>544,442</u>

於二零一七年十二月三十一日由本集團持有之香港上市股票之詳情如下：

香港上市股票名稱	附註	於 二零一七年 十二月 三十一日 持有之 股份數目	於 二零一七年 十二月 三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零一七年 十二月 三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零一七年 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	11,500,000	70,840	1.36%	24,675
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	2	40,220,000	4,545	0.09%	(287)
國茂控股有限公司 (股份代號：8428)	3	21,720,000	2,954	0.06%	(1,934)
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號：1143)	4	30,000,000	8,700	0.17%	5,340
中國智能健康控股有限公司 (股份代號：348)	5	800,000,000	57,600	1.10%	(107,610)
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	6	4,800,000	7,872	0.15%	2,880
環球大通集團有限公司 (股份代號：8063)	7	212,700,000	28,927	0.55%	(10,717)
新昌集團控股有限公司 (股份代號：404)	8	90,000,000	—	—	(31,950)
華誼騰訊娛樂有限公司 (股份代號：419)	9	200,000,000	71,000	1.36%	(3,259)
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	10	33,028,000	247,710	4.74%	137,066
光啟科學有限公司 (股份代號：439)	11	23,000,000	57,040	1.09%	(7,641)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	12	53,500,000	19,795	0.38%	(14,980)
Sincere Watch (Hong Kong) Ltd. (股份代號：444)	13	55,000,000	6,490	0.12%	(4,510)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	14	70,000,000	9,100	0.17%	(78,400)
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	15	12,912,000	70,370	1.35%	(1,199)
			<u>662,943</u>		<u>(92,526)</u>

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、(ii)財務資產投資、(iii)借貸及(iv)於一間聯營公司之權益。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之資產淨值分別為290,085,000港元及353,607,000港元。該集團於截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月分別錄得錢唐擁有人應佔虧損23,886,000港元及13,171,000港元。

誠如其最近期之中期報告及年報所披露，錢唐已擴展業務至策略性投資及金融服務業務，以把握新業務及發展機會，並於截至二零一七年三月三十一日止年度收購韓國飲品公司Dellos Group Limited之33%股權。Dellos Group Limited將會積極拓展其分銷網絡，並於中期內尋求其股份於證券交易所上市。此外，錢唐將積極就其珍珠及珠寶業務拓展多元化之客戶基礎。

2. 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、勘探及日後對鐵礦石項目進行開發，以及於中國內地開採、加工及銷售銅精礦及其他礦石產品等礦產資源。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之資產淨值分別為463,963,000港元及448,851,000港元。該集團於截至二零一七年六月三十日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止六個月分別錄得布萊克萬礦業擁有人應佔虧損38,308,000港元及16,953,000港元。

誠如其最近期之中期報告所披露，於二零一七年十一月，布萊克萬礦業與BBI Group Pty. Limited(一間新西蘭公司之附屬公司)訂立條款說明書，內容有關就於西澳皮爾巴拉開發其旗艦鐵礦石採礦項目(「**Marillana項目**」)訂立建議轉讓安排及成立合營公司。訂立建議交易之正式協議須待條款說明書所載先決條件獲達成或豁免，方告落實。布萊克萬礦業認為建議交易提供一個可能之物流解決方案，以實現其鐵礦石資產之價值。訂立條款說明書令布萊克萬礦業在今後幾年重新集中精力開展籌資活動，以待BBI Group Pty. Limited編製有關建設及開發Marillana項目之最終可行性研究完成。

3. 國茂控股有限公司(「**國茂控股**」)及其附屬公司主要從事於香港提供餐飲服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之資產淨值分別為90,754,000港元及83,422,000港元。該集團於截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月分別錄得國茂控股擁有人應佔虧損8,256,000港元及7,332,000港元。

誠如國茂控股最近期之年報所披露，香港飲食業仍然充滿挑戰。國茂控股將實施積極之市場推廣策略，在產品開發方面投資更多資源並加強成本控制措施，以迎接該等挑戰。國茂控股擬執行日期為二零一七年一月二十七日之招股章程所載之發展計劃，以促進長期增長。

4. 華夏健康產業集團有限公司(「**華夏健康**」)及其附屬公司主要從事(i)電子製造服務；(ii)通訊產品之營銷及分銷；(iii)醫療器械之買賣及銷售；及(iv)證券及其他資產投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之資產淨值分別為463,637,000港元及392,428,000港元。該集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得華夏健康擁有人應佔虧損82,646,000港元及88,228,000港元。

誠如華夏健康之最近期之中期及年度報告所披露，中國內地政府近期實施的改革及政策(包括兩票制及零差價政策)有利於醫療及保健行業的長遠積極發展。華夏健康相信，中國內地的醫療及保健行業將迎來高速發展期。在電子製造服務以及通訊產品之營銷及分銷業務方面，除滿足現有知名電子消費品牌客戶的需求外，華夏健康將透過增強其市場團隊及投入更多精力開發更多潛在新客戶積極把握機遇進行擴張。華夏健康相信，近期建議收購安徽華源國怡醫療投資管理有限公司全部已發行股本之51%，為其提供進入中國內地醫療及保健行業及擴闊其收入基礎的良好機會。

5. 中國智能健康控股有限公司(「**中國智能健康**」)及其附屬公司主要從事開發、設計、生產及銷售玩具、商業廚具及電子消費品、銷售中國保健產品及借貸。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之資產淨值分別為290,641,000港元及403,303,000港元。該集團於截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月分別錄得中國智能健康擁有人應佔虧損241,937,000港元及40,500,000港元。

誠如其最近期之中期報告及年報所披露，中國智能健康已從單一品牌嬰童產品生產商轉型為多品牌及多產品之嬰童產品及服務供應商。中國智能健康認為已做好充分準備，把握中國內地「二孩政策」所導致對嬰童產品及服務需求增長之機會。預期對玩具產品之需求將會輕微改善。為了在玩具原設備製造業務保持競爭力，中國智能健康預期將在升級其於印尼廠房之生產設施方面投資額外成本，以滿足客戶之質量需求及經修訂標準。為使其收入來源多元化，中國智能健康已擴展業務至放債及中藥保健品零售業務，預期該兩項新業務將為其業績帶來正面影響。



6. 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物流、安保及保險服務，以及提供線上金融市場資訊業務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為387,941,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得先豐服務擁有人應佔虧損223,760,000港元。

根據其截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，於二零一七年，先豐服務在四個範疇之發展均取得重大進展，包括擴展其辦公室網絡至主要市場、建立安保牌照及合夥關係、嶄新設施及擴充其服務範圍之國際專業團隊。先豐服務為其客戶提供將安保、物流及保險服務結合之綜合解決方案。除以沿著一帶一路之主要基礎建設、資源及油氣項目為主要重點外，先豐服務亦專注於特別項目，該等項目一般為國家基礎建設、資源、能源、漁業及安全之公私合作。先豐服務相信該等特別項目令其能夠充分善用其擔任股權合夥人及服務供應商之主要特許權協議中之深厚關係、附屬公司及服務範圍。憑藉該等新實力，先豐服務於二零一八年全面開展各項計劃及項目，展望自其開展業務以來最強勁之增長前景。於二零一八年，先豐服務將能夠克服前沿市場之挑戰，彰顯其獨樹一幟之實力。

7. 環球大通集團有限公司(「**環球大通**」)及其附屬公司主要從事提供及經營旅遊業務、借貸業務以及提供證券及資產管理業務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為668,056,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得環球大通擁有人應佔虧損28,449,000港元。

根據其截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，環球大通預計其旅遊業務面對經營成本上漲及激烈競爭帶來之壓力。環球大通管理層將繼續慎重地監察市場狀況，採取適當措施。就財資管理業務而言，環球大通將審慎監察香港股市，不時轉變其股權組合，並於適當時將持有之股權變現為現金。儘管預計放債業務於二零一八年將錄得增長，環球大通將付出更多努力以進一步拓展此業務分部。管理團隊於其評估及審批新貸款時已採取更為審慎之方針，藉以降低信貸風險。環球大通將於金融服務業務加大營銷力度，以拓闊收入來源。

8. 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，以及提供物業及設施管理服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為11,704,986,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得新昌擁有人應佔虧損774,382,000港元。

根據其截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，自二零一七年初以來，新昌的財務狀況已限制其取得新項目的能力，導致建造業務營業額減少。此轉而導致其現金流減少及融資成本增加。新昌已尋求戰略性措施，包括但不限於出售資產及對當前融資進行再融資以恢復其現金流及流動性。於恢復期間，新昌注意到及預見(i)多個項目的操作進展可能受到影響；(ii)短期融資成本可能增加；(iii)於新昌恢復現金流及流動性前，新投標將可能受到限制；及(iv)員工流失率可能增加。

於二零一七年十二月三十一日，新昌之無限制現金及現金等價物為784,000,000港元。於二零一八年三月二十三日(即其截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈日期)，新昌已逾期借貸額為1,932,000,000港元，但新昌並未獲貸款人准予延期還款。倘不獲貸款人延期，逾期借貸須於要求時即時償還。此外，新昌於二零一七年十二月三十一日為3,798,000,000港元的借貸並未達到相關借貸協議中契諾所載的若干財務比率。倘上述情況根據相關借貸協議成為違約事件(包括交叉違約條款項下者)，則可能導致於二零一七年十二月三十一日的總借貸金額為6,463,000,000港元變為須立即償還。該等條件顯示存有重大不確定性，或會使新昌的持續經營能力存在重大疑問。

新昌之股份自二零一七年四月三日起暫停買賣。於二零一七年三月三十一日(即新昌股份於二零一七年四月三日上午九時正暫停買賣前的最後交易日)，新昌股份之收市價為每股0.35港元。鑑於新昌持續經營之能力存在重大疑問，為審慎起見，本集團持有之新昌股份於二零一七年三月三十一日之全部公平值31,500,000港元已予悉數減值。

9. 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，該集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為875,958,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得華誼騰訊擁有人應佔虧損103,669,000港元。

根據華誼騰訊截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，過去五年，中國內地影院市場每年銀幕新增數日均達5,000塊以上，在二零一七年更高達9,597塊，表示中國內地影視娛樂市場處於蓬勃發展階段。二零一七年全球電影票房達39,920,000,000美元，創下歷史新高，較去年增長3%。普華永道預測亞太地區將成為全球電影產品增長之動力來源，亞洲地區票房二零二一年預計可達20,400,000,000美元。華誼騰訊將會積極把握中國內地電影市場繁榮發展之機遇，尋找優質電影項目投資，以及海外(特別是北美及南韓地區)之優秀製片方、知名導演及工作室之收購、併購及合作機會，為中國觀眾帶來更多高品質之國際化電影作品，並憧憬為其帶來長遠且可觀之回報。此外，華誼騰訊將尋求合適之機遇處置其非核心業務之相關資產，務求將資源集中投放於核心業務中，以加快其發展。為豐富其收益渠道並提升盈利能力，華誼騰訊將密切留意包括遊戲、音樂等泛娛樂產業鏈之投資機會。

10. 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。該集團亦在澳門提供博彩及酒店服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之資產淨值分別為19,601,138,000港元及20,105,305,000港元。該集團於截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月分別錄得金利豐金融擁有人應佔溢利1,484,943,000港元及908,887,000港元。

誠如金利豐金融最近期之中期報告及年報所披露，近年透過滬港通及深港通，加上監管制度有所改善，香港金融市場發展得以強化。鑑於「一帶一路」建設及粵港澳大灣區進一步發展所提供之良機，金利豐金融將放眼環球市場，繼續提升於資本市場之地位，擴大其地區網絡以探索更多商機。

11. 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其他創新技術解決方案業務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為2,534,049,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得光啟科學擁有人應佔溢利66,051,000港元。

鑑於構建「智慧城市」的全球趨勢以及支持人工智能產業發展的國家政策，光啟科學致力於開發及整合其「未來空間」技術及「未來人工智能」技術，以為建設未來的智慧城市提供全面的創新產品、服務及解決方案。光啟科學已與新城市簽署「雲端號」項目合約，擴大在反恐及安全領域的應用。對於其無人機空中應急救援系統，光啟科學計劃在二零一八年與若干城市消防站合作進行商業擴張。光啟科學的天然氣管道監測服務(即「SkyX」)已進入商業階段，並已成功交付予一間墨西哥能源公司。光啟科學透過引入戰略合作夥伴開發智能公共安全及智能公共交通，在人工智能行業立足。光啟科學對其市場前景及其未來增長和發展充滿信心。

12. 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，該集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為899,671,000港元。該集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得拉近網娛擁有人應佔虧損79,853,000港元。



根據其截至二零一七年十二月三十一日年度之業績公佈，拉近網娛致力於在中國開發一個綜合跨媒體娛樂平台，並成為未來數年娛樂行業中最享譽盛名的翹楚之一。拉近網娛已建立銜接各個業務單位所有資源之影片製作業務模式。拉近網娛將於未來項目中運用此業務模式。拉近網娛認為，上述策略將大為減少製作成本，提升其盈利能力。藉由其投資範疇之深度，拉近網娛預計將需要大量資金進行擴展。拉近網娛將持續監察其預算，並將於有需要時進行融資活動。拉近網娛認為，製作成本上升、激烈競爭以及電影內容及媒體節目的產地受到嚴格廣播監管，依然為其主要挑戰。此外，互聯網施加更嚴格之控制政策，為拉近網娛對創意的實踐帶來沉重的負擔。拉近網娛必須謹慎設定適合市場之戰略、控制成本，並竭力貼合瞬息萬變之政策。

13. Sincere Watch (Hong Kong) Ltd. (「**Sincere Watch**」) 及其附屬公司主要從事於香港、澳門、台灣及中國內地從事華貴品牌手錶、時計及配件之分銷業務、飲食業務以及物業投資。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一七年三月三十一日及二零一七年九月三十日之資產淨值分別為1,101,691,000港元及1,063,488,000港元。該集團於截至二零一七年三月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止六個月分別錄得Sincere Watch擁有人應佔虧損158,935,000港元及51,955,000港元。

誠如其最近期之中期報告及年報所披露，由於預期亞洲可繼續在全球華貴品零售業擔當領導角色，Sincere Watch已於中國內地、澳門及韓國新設三間專賣店，以加強其零售網絡。Sincere Watch將繼續加強在區內進行市場推廣及提升品牌知名度活動。於二零一六年三月，Sincere Watch訂立買賣協議以收購中國北京之投資物業。於二零一七年五月，Sincere Watch訂立合作協議投資於一項電影項目。Sincere Watch將繼續探索其他業務及投資機會，以期擴大其收入來源。

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、保健行業直接投資及證券及物業投資。該集團亦於內地提供醫及診所管理服務。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之資產淨值分別為4,581,959,000港元及4,344,779,000港元。該集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得康健擁有人應佔溢利63,497,000港元及43,517,000港元。

誠如其最近期之中期及年度報告所披露，中國國務院發佈兩份有關深化「十三五醫療改革與健康規劃」之重要文件。邁入十三五規劃的第二年，康健相信，中國內地的醫療保健市場預計將持續快速增長。於二零一七年上半年，康健與中國人壽(海外)公司聯手在灣仔開設首間健康管理中心，並將致力攜手中國人

壽(海外)公司各分公司，籌備複製灣仔中心的營運模式至中國內地多個省份。康健將致力把以人為本的醫療服務理念、流程、國際化服務標準以及分級社區醫療體系等引入內地市場，改進內地的醫療體系及服務水平，矢志發展成為內地領先的醫療服務營運商。

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根據證券及期貨(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。根據本集團委聘之一名獨立估值師所編製之估值報告，本集團持有之康健股份於二零一七年十二月三十一日之公平值為9,100,000港元。

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提供金融服務，包括證券經紀、財富管理及投資、企業融資諮詢服務、員工持股計劃管理及投資研究。

根據其已刊發之財務資料，該集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之資產淨值分別為4,444,123,000港元及4,265,643,000港元。該集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得雲鋒金融擁有人應佔虧損316,688,000港元及236,554,000港元。

誠如其最近期之中期及年度報告所披露，雲鋒金融將全力推進收購美國萬通保險亞洲有限公司(一間根基穩固的香港保險公司，具有強大的品牌認可度)股權的交割工作(如二零一七年八月十七日所公佈)。雲鋒金融相信，是項收購是其融合現有的金融科技服務與傳統的保險業務，並發展成為大型金融集團的里程碑。雲鋒金融持續致力增收節支，並根據市場情況靈活調整策略，爭取加快改善其整體經營情況。

董事相信，本集團持有之香港上市股票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，尤其本集團股票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票投資組合，以改善其表現。

年內，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為70,626,000港元，較去年之49,154,000港元增加43.68%。有關增幅乃由於本集團於截至二零一七年十二月三十一日授出之新貸款較去年多。未收回應收貸款月均結餘自截至二零一六年十二月三十一日止年度之541,434,000港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度之790,754,000港元。年內，本集團向十名客戶授出本金總額為1,310,000,000港元之新貸款。本集團客戶自現有及新貸款提取本金總額為1,267,919,000港元，並向本集團償還526,973,000港元。於報告期末，董事評估本集團應

收貸款之可收回程度。由於並無客觀證據顯示本集團將無法收回所有到期款項，故並無確認應收貸款之減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，本集團應收貸款連同應收應計利息為1,200,630,000港元(二零一六年：451,163,000港元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，應收貸款之回報為8.93%，與去年之9.08%基本持平。

年內，本集團之銷售珠寶產品及寶石業務產生之收益為42,608,000港元，較去年之89,054,000港元減少52.15%，分部虧損(除稅前)4,801,000港元，而去年的分部溢利(除稅前)2,468,000港元。收益減少及分部業績倒退，乃由於市況疲弱、本集團暫停銷售寶石業務，以及錄得7,381,000港元來自客戶銷售退貨。為應對疲弱市況，本集團重組其銷售團隊以確保經營架構具有成本效益，透過開發海外零售連鎖及批發市場精簡業務策略。由於銷售寶石業務僅貢獻個位數毛利率並需要比預期更長期間清償貿易債務，本集團自二零一七年第一季度起暫停其銷售寶石業務。多名客戶長時間未結算其貿易債務。與該等客戶磋商後，本集團接受該等若干客戶之銷售退貨以減少其信貸風險，並與彼等就長期未清償貿易債務達成還款計劃。於報告期末，該等長期未償還貿易債務已予清償。董事相信，透過調整業務策略及暫停其銷售寶石業務，本集團銷售珠寶產品業務將會更穩健及可持續發展。截至二零一七年十二月三十一日止年度之銷售珠寶產品及寶石所用資本之回報為(7.39%)(二零一六年：3.18%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之珠寶產品及寶石存貨(包括原材料、在製品及製成品)為33,500,000港元(二零一六年：38,329,000港元)及本集團之銷售珠寶產品及寶石業務有1,000,000港元(二零一六年：2,000,000港元)之未交貨銷售訂單。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之物業投資業務產生之租金收入為44,412,000港元，較去年之45,171,000港元減少1.68%；並錄得分部溢利(除稅前)10,644,000港元，較去年之6,433,000港元增加65.46%。分部業績改善乃由於確認投資物業公平值變動所產生之收益20,013,000港元所致，惟部份被商譽減值虧損1,813,000港元及本集團北京業務的行政開支增加所抵銷。總租金收入當中，20,809,000港元來自會所之資產，而23,603,000港元則來自廣州物業。由於主體地塊第一階段開發剛剛完成，故尚未產生租金收入。

主體地塊之開發分為三個階段，其中第一階段包括興建九棟別墅酒店，第二階段包括興建別墅酒店及第三階段包括興建餐廳、多用途活動室設施及酒店公寓單位之高端酒店公寓綜合體。主體地塊之第一階段開發已完成。為盡早產生租賃收入並有效降低固定成本，本集團改變對第一階段開發九棟別墅酒店之出租策略，改為不提供任何傢俬、電器及酒店服務。出租別墅之行銷活動已經開展。然而，於本業績公佈日期，並未訂立任何租約。儘管本集團改變其對第一階段開發之九間別墅之出租策略，主體地塊第二及第三階段開發為別墅酒店及高端酒店公寓綜合體之計劃仍維持不變。

為擴大本集團之投資物業組合及使其多元化，於二零一七年四月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，內容有關以代價322,000,000港元收購信德物業。收購事項已於二零一七年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准，並於二零一七年九月十八日完成。收購事項乃以於二零一七年五月十六日根據一般授權完成配售643,200,000股新普通股所得款項淨額、本集團內部資源及銀行借貸撥支。

信德物業之三個單位乃用作本公司總辦事處，而餘下四個單位則出租以產生租金收入。因此，就財務報告而言，用作總辦事處之三個單位獲確認為物業、廠房及設備，而餘下四個單位則獲確認為投資物業。於本報告期末，信德物業正進行翻新，翻新工程預期在二零一八年四月完成。預期信德物業之投資物業部份將於二零一八年第二季可供出租。

於二零一七年五月十日，本集團與中國智能健康訂立不具法律約束力意向書，內容有關由本集團可能出售本公司一間全資附屬公司Smart Title Limited之全部已發行股本予中國智能健康，而會所及主體地塊由Smart Title Limited之間接全資附屬公司持有。然而，該不具法律約束力意向書已於二零一七年七月十日終止。

於二零一七年九月二十七日，本集團與中國內地成立之國家非政府組織太湖世界文化論壇（「太湖」）訂立一連串協議，包括兩份框架合作協議、一份合資公司協議及一份補充協議，內容有關(i)提供將建於主體地塊上之若干樓宇，作為若干文化論壇及相關文化活動之永久場地（「永久文化場地」）；及(ii)於中國內地成立一間合資公司，註冊資本為人民幣10,000,000元（相等於11,963,000港元），其將由本集團及太湖分別擁有70%及30%權益，以招攬業務以管理及營運將於永久文化場地進行之文化論壇及相關文化活動。訂立一連串協議乃為於開發完



成後可提高主體地塊之別墅酒店及高端酒店公寓綜合體之出租率。董事認為，於主體地塊提供永久文化場地將會提升主體地塊之聲譽。合資公司已告成立並已開始營運。

本集團正就將永久文化場地納入主體地塊第二及第三階段開發進行建築規劃。本集團已向相關政府部門申請修訂主體地塊原先經批准的發展規劃(即將永久文化場地納入主體地塊上擬興建之樓宇)。預期於二零一八年十月舉行之太湖世界文化論壇第五屆年會完結後不久將會開展主體地塊之第二及第三階段開發。儘管所建之若干樓宇將用於永久文化場地，餘下主體地塊開發為別墅酒店及高端酒店公寓綜合體之計劃維持不變。在不計及永久文化場地下，於二零一七年十二月三十一日，主體地塊第二及第三階段開發之總預算成本為人民幣768,341,000元(相等於919,166,000港元)，將以本集團之內部資源、會所資產及主體地塊第一階段所產生之租金收入以及外部借貸撥支。

於二零一七年十二月五日，本集團訂立買賣協議，內容有關出售本公司一間全資附屬公司Best Volume Investments Limited之全部已發行股本，代價為405,000,000港元。Best Volume Investments Limited及其附屬公司之主要資產為廣州物業。出售事項之所得款項擬用於開發主體地塊。由於支付營運開支、融資費用及銀行貸款之還款超出廣州物業所產生之租金收入，Best Volume Investments Limited及其附屬公司自本集團收購廣州物業以來產生現金流出淨額。董事認為出售Best Volume Investments Limited為本集團提供將廣州物業變現為現金之機會，並可加強本集團財務狀況及提供資源開發主體地塊。該出售事項已於二零一八年二月二十七日獲股東批准。於二零一八年二月二十七日，買賣協議之最後限期由二零一八年二月二十八日延長至二零一八年四月三十日。預期出售事項將於二零一八年四月完成。

於報告期末，董事已參照獨立估值師編製之兩份估值報告對收購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。由於本集團營運北京物業投資之現金產生單位之賬面值超過可收回金額，已確認商譽減值虧損1,813,000港元。由於無形資產之可收回金額超過賬面值，故毋須就無形資產確認減值。

於報告期末，董事已按公平值計量廣州物業。按一名獨立估值師編製之物業估值報告，廣州物業之公平值由二零一六年十二月三十一日之人民幣501,900,000元減少至二零一七年十二月三十一日之人民幣481,500,000元。因此，本集團確認投資物業公平值變動產生之虧損23,584,000港元(相等於人民幣20,400,000元)。

於報告期末，董事已按公平值計量信德物業之投資物業部份。按一名獨立估值師編製之物業估值報告，信德物業之投資物業部份之公平值由二零一七年九月十八日之190,403,000港元增加至二零一七年十二月三十一日之234,000,000港元。因此，確認投資物業公平值變動產生之收益43,597,000港元。

於報告期末，董事根據一名獨立估值師編製之估值報告，就收購Best Volume Investments Limited所產生之商譽進行減值測試。由於本集團營運廣州物業投資之現金產生單位之可收回金額超過賬面值，故商譽並無減值。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業投資之回報為5.28%(二零一六年：3.04%)。回報改善主要由於確認投資物業公平值變動產生之收益。

Spark Concept Group Limited(本公司擁有49%權益之聯營公司，連同其附屬公司統稱「**Spark Concept集團**」)於中環及鰂魚涌經營兩家日本麵店(麵鮮醬油房周月)及於中環經營一家高端日本餐廳(料理人 上田)。年內，Spark Concept集團錄得虧損195,000港元，較去年之2,337,000港元減少91.66%。由於本集團應佔收購後虧損相等於其於Spark Concept集團之權益，故年內並無進一步確認應佔虧損。Spark Concept集團之表現改善，主要由於兩間日本麵店錄得溢利，但有關溢利被高端日本餐廳所產生之虧損抵銷。年內，本集團並無向Spark Concept集團墊支額外現金。鑑於Spark Concept集團之淨負債狀況，已就應收Spark Concept集團款項確認減值虧損217,000港元。於二零一七年十二月三十一日，Spark Concept集團結欠本集團7,393,000港元(未扣除減值5,913,000港元)之金額為無抵押、免息及須按要求償還。誠如米芝蓮指南於二零一七年十一月所公佈，中環及鰂魚涌之日本麵店於《香港及澳門米芝蓮指南 2018》中再次獲選為Bib Gourmand評級餐廳。

於二零一七年八月，本集團透過按每股1.00美元之價格認購Elite Prosperous之49股新股份(佔其已發行股本之49%)投資Elite Prosperous。於二零一七年九月五日，本集團向Elite Prosperous提供股東貸款金額為4,900,000美元(相等於38,421,000港元)，即其於Elite

Prosperous 全體股東為達到其經營及投資所需而提供之免息股東貸款本金總額 10,000,000 美元(相等於 78,410,000 港元)中之按比例應佔部分。本集團向 Elite Prosperous 提供 4,900,000 美元之股東貸款為免息、無抵押及須按要求償還。

於二零一七年九月七日，Elite Prosperous(作為借款人)與一間投資控股公司(「**投資公司**」)(作為貸款人)訂立一項文據，其中包括(i)墊付貸款、(ii)資本化發行，及(iii)授出購股權。投資公司為獨立第三方，其主要資產為一間其擁有 49% 權益之聯營公司，於文據訂立日期，該公司從事提供(i)代理及支付服務；及(ii)貨幣匯兌服務。

根據該文據，(i) Elite Prosperous 應向投資公司提供 10,000,000 美元(相等於 78,410,000 港元)之定期貸款，以就投資公司之一間全資附屬公司(「**全資附屬公司**」)收購一個中國線上、移動及跨境支付服務提供商之代價募集部分資金；(ii)待文據所載之若干條件獲達成後，投資公司應根據文據所釐定，按 10,000,000 美元之認購價向 Elite Prosperous 配發及發行其股本中相關數目之優先股(「**優先股**」)；(iii)投資公司應根據文據之條款向 Elite Prosperous 授出轉換權，據此投資公司須按 10,000,000 美元之認購價向 Elite Prosperous 配發及發行優先股，轉換權由二零一八年七月二日至收購事項完成後足 24 個月之日期間可予隨時行使；(iv)投資公司應根據文據之條款向 Elite Prosperous 授出選擇權，以要求投資公司按 10,000,000 美元之購買價出售全資附屬公司股本中之 645 股優先股，選擇權由投資公司清償就貸款人授予之兩項貸款融資所產生之所有費用當日至該日後足六個月之日期間可予行使；及(v)投資公司應根據文據之條款向 Elite Prosperous 授出選擇權，據此投資公司須按 0.01 美元之總認購價配發及發行相關數目之額外優先股，選擇權於投資公司擁有 49% 權益之聯營公司之股份之質押於資本化發行後或行使轉換權後被強制執行時可予行使，行使期為強制執行後六個月期間任何時間。

該定期貸款為免息及無抵押。除非資本化發行及行使選擇權，定期貸款將會於文據日期起計十週年時到期，屆時投資公司須向 Elite Prosperous 付款。優先股將於普通股在證券交易所上市後，按一股優先股兌一股普通股之轉換率自動轉換為投資公司之普通股。

於二零一七年九月八日，Elite Prosperous向投資公司提供10,000,000美元之定期貸款。於二零一七年九月二十一日，投資公司將其擁有49%權益之聯營公司之股權由49.00%增加至61.06%。於二零一七年十二月十二日，已完成收購中國線上、移動及跨境支付服務供應商。於二零一七年十二月三十一日，全資附屬公司擁有該中國線上、移動及跨境支付服務供應商之96.77%已發行股本。由於文據所載的若干條件尚未達成，故截至二零一七年十二月三十一日止年度並無進行資本化發行。於二零一七年十二月三十一日後，貸款人正將授予全資附屬公司的兩筆貸款融資之其中一筆轉為全資附屬公司之20%股權。年內，Elite Prosperous錄得溢利582,000港元，本集團自Elite Prosperous分佔溢利285,000港元。

## 未來前景

美國聯邦儲備局開始於二零一七年十月開始降低其資產負債表至較正常水平，導致對全球市場造成不確定影響。因此，於二零一八年，董事將審慎監察香港股票市場及於適當時調整本集團股票組合。

鑑於解除美國聯邦儲備局所推出之大型量化寬鬆計劃，標誌著可能對利率及市場造成廣泛影響之主要政策變動，本集團因而審慎挑選其客戶，一如既往減低其信貸風險。董事預期，二零一八年貸款之利息收入可能維持穩定。

於二零一七年下半年，本集團改善其銷售珠寶產品業務之業務策略，並分配資源以開發海外零售連鎖店及批發市場，以達致穩定清償其貿易債務。由於開發該市場需時，預期本集團銷售珠寶產品業務將逐步改善。

由於本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度租金收入之53.15%乃產生自廣州物業，於完成出售Best Volume Investments Limited之全部已發行股本後，本集團租金收入將大幅減少。收購信德物業已完成，而信德物業之投資物業部份將於二零一八年第二季度可供出租。預計本集團之部分租金收入減少將會被信德物業之投資物業部分所補償。此外，主體地塊第一階段開發已經完成，出租九間別墅之行銷活動亦已開展。然而，並未訂立任何租約。倘當中任何九間別墅獲租出，本集團於二零一八年之租金收入減幅將會收窄。由於開展主體地塊第二及第三階段開發，本集團北京業務之經營成本於未來數年將會逐步增加，為本集團之物業投資業務增添挑戰。



未來數年，董事將繼續審慎監察業務環境，並透過集中發展本集團現有業務，加強本集團之業務基礎。此外，董事將繼續審慎識別合適投資機會，讓本集團達致業務多元化及擴闊收益。

## 報告期後事項

於二零一七年十二月三十一日後及截至本業績公佈日期，本集團發生以下重大事項：

- (a) 於二零一八年二月二十七日，股東批准本公司一間全資附屬公司Golden Stone Management Limited (作為賣方)與謝肇斌先生(作為買方)於二零一七年十二月五日訂立之買賣協議，內容有關買賣Best Volume Investments Limited之全部已發行股本。
- (b) 於二零一八年二月二十七日，Golden Stone Management Limited與謝肇斌先生訂立修訂契據，據此，訂約方相互同意將日期為二零一七年十二月五日之買賣協議之最後限期由二零一八年二月二十八日延長至二零一八年四月三十日。
- (c) 本集團按公平值計入損益表之金融資產之公平值由二零一七年十二月三十一日之662,943,000港元減少至本業績公佈日期之544,305,000港元。

## 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>

主要風險	內容	舒緩措施
經濟風險	經濟風險為任何經濟環境之下行風險，或會透過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>
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>● 投資多個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>

## 遵守法律及法規

本集團確認遵守相關法律及法規對其主要業務之重要性，不遵守該等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。

年內，本集團已 (i) 就其於借貸業務遵守放債人條例及放債人規例；及 (ii) 就於中國內地之主體地塊之發展遵守中華人民共和國城鄉規劃法及中華人民共和國建築法。

## 遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「守則」)，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，不應由同一人同時兼任。年內，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擁有豐富經驗。董事會認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁之角色讓本集團有穩固及貫徹一致之領導，並使業務策劃、決策及長遠業務策略之執行更為有效；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，惟須根據本公司之公司細則條文輪席告退及接受重選。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)須輪席告退，而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」)。本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一七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

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所購回其普通股如下：

購回股份之月份	普通股數目	每股價格		已付價格總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一七年十月	20,800,000	0.220	0.176	3,939,000
二零一七年十一月	<u>18,800,000</u>	0.235	0.225	<u>4,324,000</u>
	<u>39,600,000</u>			<u>8,263,000</u>

上述普通股已於購回時註銷。

董事認為本公司之股份以較每股資產淨值折讓之價格交易，購回股份將提高本公司之每股資產淨值。

## 財務資料之審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈及年報。

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，二零一八年三月二十八日

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。