

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月 之中期業績公佈

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」) 截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二零年比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	4	154,225	87,102
銷售成本		(45,981)	(37,763)
毛利		108,244	49,339
投資及其他收入	5	3,048	1,694
其他收益及虧損	6	84,762	(9,275)
銷售及分銷開支		(1,641)	(1,988)
金融資產之信貸虧損撥備	7	(100,993)	(135,612)
行政開支		(64,417)	(47,400)
應佔聯營公司業績		10,667	(63,856)
經營溢利／(虧損)		39,670	(207,098)
融資費用	8	(28,815)	(24,844)
除稅前溢利／(虧損)		10,855	(231,942)
所得稅抵免	9	18,528	22,976
本期間溢利／(虧損)	10	29,383	(208,966)

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下人士應佔本期間溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		29,480	(208,757)
非控股權益		(97)	(209)
		<u>29,383</u>	<u>(208,966)</u>
中期股息	11	—	—
每股盈利／(虧損)	12		
基本 (港仙)		0.77	(5.47)
攤薄 (港仙)		0.77	(5.47)

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利／(虧損)	29,383	(208,966)
其他全面收益／(開支)：		
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	4,359	(22,194)
應佔聯營公司之其他全面開支	(66)	(725)
出售一間聯營公司之重新分類調整	(20)	—
	<hr/>	<hr/>
本期間其他全面收益／(開支)，扣除所得稅後	4,273	(22,919)
	<hr/>	<hr/>
本期間全面總收益／(開支)	33,656	(231,885)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下人士應佔本期間全面總收益／(開支)：		
本公司擁有人	33,822	(231,783)
非控股權益	(166)	(102)
	<hr/>	<hr/>
	33,656	(231,885)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二一年 六月三十日	於 二零二零年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		698,203	654,528
使用權資產		242,796	244,716
投資物業		165,000	140,000
無形資產		861,423	862,058
商譽		293,170	289,841
於聯營公司之權益		82,535	177,341
遞延稅項資產		68,299	50,642
預付款項及其他應收款項		23,934	25,441
應收貸款	13	62,273	161,430
		<hr/>	<hr/>
		2,497,633	2,605,997
流動資產			
存貨		35,015	32,993
應收貸款	13	738,126	611,491
貿易應收款項	14	29,474	29,554
按金、預付款項及其他應收款項		131,744	96,360
按公平值計入損益表之金融資產		256,961	410,395
現金及現金等價物		254,978	54,125
		<hr/>	<hr/>
		1,446,298	1,234,918
資產總值		3,943,931	3,840,915
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	附註	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本		38,196	38,196
儲備		2,380,664	2,330,465
本公司擁有人應佔權益		2,418,860	2,368,661
非控股權益		(6,170)	(6,004)
權益總額		<u>2,412,690</u>	<u>2,362,657</u>
負債			
流動負債			
貿易應付款項	15	11,891	7,961
已收按金、應計費用及其他應付款項		105,290	101,536
預收款項		99,663	35,480
應付稅項		83,667	84,966
銀行借款		162,706	162,465
其他借款		252,890	254,315
租賃負債		3,047	3,042
擔保票據		225,000	250,000
應付一間聯營公司款項		1,966	1,966
應付一名董事款項		—	1,300
		<u>946,120</u>	<u>903,031</u>
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		57,583	62,583
租賃負債		284,860	282,123
遞延稅項負債		242,678	230,521
		<u>585,121</u>	<u>575,227</u>
負債總額		<u>1,531,241</u>	<u>1,478,258</u>
權益及負債總額		<u>3,943,931</u>	<u>3,840,915</u>
流動資產淨值		<u>500,178</u>	<u>331,887</u>
資產總值減流動負債		<u>2,997,811</u>	<u>2,937,884</u>

附註：

1. 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六所載之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表應連同本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。除下文附註2所述者外，本簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所呈列者相同。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除由於應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈之以下香港財務報告準則修訂本，有關修訂本於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

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

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本期期間及過往期間之財務狀況及表現及／或簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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，有關資料用作評估表現及作出策略性決定。本集團之經營業務乃根據其業務性質及所提供之產品及服務構建及獨立管理。本集團各經營分部指提供產品及服務之策略性業務單位，其風險及回報有別於其他經營分部。本集團現時有四個經營分部：

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

分部收益及業績

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	<u>16,482</u>	<u>61,930</u>	<u>35,024</u>	<u>40,789</u>	<u>154,225</u>
分部虧損	<u>(16,949)</u>	<u>(405)</u>	<u>(78,195)</u>	<u>(1,639)</u>	<u>(97,188)</u>
銀行存款之利息收入					60
未分配企業開支					(20,190)
出售聯營公司之收益					146,321
融資費用					(28,815)
應佔聯營公司業績					<u>10,667</u>
除稅前溢利					10,855
所得稅抵免					<u>18,528</u>
本期間溢利					<u><u>29,383</u></u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

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

上文呈報之分部收益指由對外客戶產生之收益。兩個期間概無分部間銷售。

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

於二零二一年六月三十日

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部資產					
— 香港	359,707	420,319	864,723	63,086	1,707,835
— 中華人民共和國(「中國」)	2,126,613	—	—	—	2,126,613
	<u>2,486,320</u>	<u>420,319</u>	<u>864,723</u>	<u>63,086</u>	<u>3,834,448</u>
未分配企業資產					<u>109,483</u>
綜合資產總值					<u>3,943,931</u>
分部負債					
— 香港	(111,595)	(65,000)	(952)	(54,668)	(232,215)
— 中國	(851,317)	—	—	—	(851,317)
	<u>(962,912)</u>	<u>(65,000)</u>	<u>(952)</u>	<u>(54,668)</u>	<u>(1,083,532)</u>
未分配企業負債					<u>(447,709)</u>
綜合負債總額					<u>(1,531,241)</u>

於二零二零年十二月三十一日

	物業投資 千港元 (經審核)	銷售 金融資產 千港元 (經審核)	借貸 千港元 (經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
分部資產					
— 香港	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>
分部負債					
— 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、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以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。分部共同承擔之負債按分部資產比例分配。

其他分部資料

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
計量分部虧損					
及分部資產所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	73,659	—	—	—	73,659
應收貸款之信貸虧損撥備	—	—	(101,343)	—	(101,343)
無形資產攤銷	(10,522)	—	—	—	(10,522)
物業、廠房及設備之折舊	(10,704)	—	—	(7)	(10,711)
使用權資產之折舊	(1,321)	—	—	(148)	(1,469)
投資物業公平值變動產生之收益	4,300	—	—	—	4,300
物業、廠房及設備之減值虧損	(3,515)	—	—	—	(3,515)
其他應收款項之利息收入	565	—	—	—	565
按公平值計入損益表之金融資產					
公平值變動產生之虧損	—	(62,269)	—	—	(62,269)
會籍收入	1,154	—	—	—	1,154
撥回其他應收款項之信貸虧損撥備	197	—	—	—	197
撥回貿易應收款項之信貸虧損撥備	—	—	—	153	153
撇銷物業、廠房及設備	(75)	—	—	—	(75)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	銷售 金融資產 千港元 (未經審核)	借貸 千港元 (未經審核)	銷售 珠寶產品 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
計量分部(虧損)/溢利					
及分部資產所計入之金額					
添置物業、廠房及設備	697	—	—	6	703
應收貸款之信貸虧損撥備	—	—	(133,716)	—	(133,716)
其他應收款項之信貸虧損撥備	(709)	—	—	—	(709)
貿易應收款項之信貸虧損撥備	—	—	—	(1,187)	(1,187)
無形資產攤銷	(9,667)	—	—	—	(9,667)
物業、廠房及設備之折舊	(11,481)	—	—	(14)	(11,495)
使用權資產之折舊	(1,214)	—	—	(148)	(1,362)
股息收入	—	330	—	—	330
按公平值計入損益表之					
金融資產公平值變動產生之收益	—	16,425	—	—	16,425
政府資助	90	—	36	80	206
其他應收款項之利息收入	1,129	—	—	—	1,129
投資物業公平值變動產生之虧損	(25,700)	—	—	—	(25,700)
存貨虧損	—	—	—	(4,914)	(4,914)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

地區分部

本集團主要於香港及中國經營。本集團來自對外客戶之收益按地區劃分詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
澳洲	454	95
歐洲	4,403	3,326
香港	135,328	73,758
中國	14,040	9,923
	<u>154,225</u>	<u>87,102</u>

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益明細		
按貨品及服務種類分拆		
— 銷售珠寶產品	40,789	29,028
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	61,930	1,299
— 貸款利息收入	35,024	44,305
— 租金收入	16,482	12,470
總收益	<u>154,225</u>	<u>87,102</u>
收益確認之時間		
— 按單一時間點	40,789	29,028
— 於一段時間內	—	—
來自客戶合約之收益	<u>40,789</u>	<u>29,028</u>

來自客戶合約之收益與於分部資料披露之金額對賬載列如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銷售珠寶產品	40,789	29,028
來自客戶合約之收益	40,789	29,028
銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	61,930	1,299
貸款利息收入	35,024	44,305
租金收入	16,482	12,470
總收益	154,225	87,102

銷售按公平值計入損益表之金融資產收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	341,804	14,008
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	(279,874)	(12,709)
	61,930	1,299

5. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
股息收入	—	330
政府資助	—	206
銀行存款之利息收入	60	29
其他應收款項之利息收入	565	1,129
會籍收入	1,154	—
雜項收入	1,269	—
	3,048	1,694

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團確認有關新型冠狀病毒相關補貼之政府資助 206,000 港元，其與香港政府提供「防疫抗疫基金」下之「保就業」計劃及「零售業資助計劃」有關。

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
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)	4,300	(25,700)
物業、廠房及設備之減值虧損	(3,515)	—
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	(62,269)	16,425
撇銷物業、廠房及設備	(75)	—
	<u>84,762</u>	<u>(9,275)</u>

7. 金融資產之信貸虧損撥備

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
應收貸款之信貸虧損(撥回撥備)／撥備：		
— 12個月預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)	(4,805)	12,680
— 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	78,116	121,036
— 信貸減值之全期預期信貸虧損	28,032	—
	<u>101,343</u>	<u>133,716</u>
其他應收款項之信貸虧損(撥回撥備)／撥備：		
— 12個月預期信貸虧損	(197)	709
貿易應收款項之信貸虧損(撥回撥備)／撥備	(153)	1,187
	<u>100,993</u>	<u>135,612</u>

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息	1,259	2,025
其他借款之利息	9,276	8,690
租賃負債之利息	6,868	6,302
擔保票據之估算利息	16,010	12,023
	<u>33,413</u>	<u>29,040</u>
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(4,598)	(4,196)
	<u>28,815</u>	<u>24,844</u>

9. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
香港利得稅		
— 本期稅項	—	(1,854)
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(1,141)	(355)
遞延稅項抵免	19,669	25,185
	<u>18,528</u>	<u>22,976</u>

根據香港之兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過2,000,000港元之溢利將按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度之集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

因此，於兩個期間內，香港利得稅乃按首2,000,000港元之估計應課稅溢利以8.25%之稅率計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計算。

根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間之稅率為25%。

10. 本期間溢利／(虧損)

本期間溢利／(虧損)乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷(計入行政開支)	10,522	9,667
已售存貨之成本	38,614	30,292
物業、廠房及設備之折舊	10,711	11,495
使用權資產之折舊	1,469	1,362
存貨虧損(計入行政開支)	—	4,914
匯兌虧損淨額	29	79
短期租賃之租賃開支	11	166
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	22,816	21,742
— 退休福利計劃供款	205	224
— 以股權結算之股份支款開支	16,377	—
	39,398	21,966
來自投資物業及經營權之總租金收入	(16,482)	(12,470)
減：期內產生租金收入之投資物業及 經營權產生之直接經營開支	7,367	7,471
期內並無產生租金收入之投資物業及 經營權產生之直接經營開支	—	251
	(9,115)	(4,748)

11. 中期股息

於截至二零二一年六月三十日止六個月內並無支付、宣派或建議派付中期股息(二零二零年：無)。董事會已決定不會就截至二零二一年六月三十日止六個月支付任何中期股息(二零二零年：無)。

12. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時所用之溢利／(虧損)		
本公司擁有人應佔本期間溢利／(虧損)	<u>29,480</u>	<u>(208,757)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千股 (未經審核)	二零二零年 千股 (未經審核)
普通股數目		
於計算每股基本盈利／(虧損) 時所用之普通股加權平均數	3,819,606	3,819,606
潛在攤薄普通股之影響： 購股權	<u>171</u>	<u>—</u>
於計算每股攤薄盈利／(虧損) 時所用之普通股加權平均數	<u>3,819,777</u>	<u>3,819,606</u>

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

13. 應收貸款

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	1,078,525	964,910
應收應計利息	26,895	11,689
	<u>1,105,420</u>	<u>976,599</u>
減：累計信貸虧損撥備	(305,021)	(203,678)
	<u>800,399</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%(二零二零年十二月三十一日：年利率8%至15%)。於報告期末，按到期日劃分之應收貸款(扣除累計信貸虧損撥備後)到期情況如下：

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產		
一年內	738,126	611,491
非流動資產		
一年以上但不超過兩年	62,273	161,430
	<u>800,399</u>	<u>772,921</u>

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，已確認應收貸款之信貸虧損撥備為101,343,000港元(二零二零年：133,716,000港元)。

於二零二一年六月三十日，五筆本金總額為433,518,000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244,225,000港元之貸款以公司擔保作抵押。

應收貸款於二零二一年六月三十日之賬面值包括累計信貸虧損撥備305,021,000港元(二零二零年十二月三十一日：203,678,000港元)。

14. 貿易應收款項

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	29,781	30,014
減：累計信貸虧損撥備	(307)	(460)
	<u>29,474</u>	<u>29,554</u>

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

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	7,248	6,974
31至60日	5,929	6,590
61至90日	3,154	5,924
91至120日	2,200	5,627
121至180日	2,631	3,490
180日以上	8,312	949
	<u>29,474</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設定信貸限額。信貸限額獲緊密監察並作定期檢討。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，已確認貿易應收款項之信貸虧損撥回撥備為153,000港元(二零二零年：信貸虧損撥備1,187,000港元)。

貿易應收款項於二零二一年六月三十日之賬面值包括累計信貸虧損撥備307,000港元(二零二零年十二月三十一日：460,000港元)。

15. 貿易應付款項

於報告期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,816	4,159
31至60日	1,700	970
61至90日	732	1,039
91至120日	805	815
120日以上	5,838	978
	<u>11,891</u>	<u>7,961</u>

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。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(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

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益154,225,000港元，較上一期間之87,102,000港元增加77%。收益增加乃主要由於銷售金融資產之買賣收益增加60,631,000港元。於總收益當中，35,024,000港元來自借貸、40,789,000港元來自銷售珠寶產品、16,482,000港元來自物業投資，以及買賣收益61,930,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔本期間溢利為29,480,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則錄得虧損208,757,000元。本集團業績轉虧為盈乃主要由於(i)銷售金融資產之買賣收益增加60,631,000港元；(ii)確認出售聯營公司收益146,321,000港元；(iii)確認投資物業公平值變動產生之收益4,300,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則確認虧損25,700,000港元；(iv)應收貸款之信貸虧損撥備減少32,373,000港元；及(v)確認應佔聯營公司溢利10,667,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則確認應佔聯營公司虧損63,856,000港元，其部分被(i)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62,269,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則確認收益16,425,000港元；及(ii)以股權結算之股份支款開支16,377,000港元所抵銷所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團之銷售珠寶產品業務呈報毛利2,175,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月，則錄得毛損1,264,000港元。此外，銷售珠寶產品之毛利率則由截至二零二零年六月三十日止六個月之-4%提升至截至二零二一年六月三十日止六個月之5%。該等毛利及毛利率之改善於下文「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六月三十日止六個月之4,999,000港元增加82%至截至二零二一年六月三十日止六個月之9,115,000港元。此外，物業投資之毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月之40%增加至截至二零二一年六月三十日止六個月之55%。該等增加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」中「物業投資業務」一節討論。

本集團錄得其他收益及虧損如下：

- (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」）出售環球大通集團有限公司（「環球大通」，一間本公司當時擁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）。完成出售後，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4,300,000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。
- (d) 於報告期末，本集團根據聯交所所報收市價按公平值計量其上市證券，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生虧損62,269,000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六月三十日止六個月之1,988,000港元減少17%至截至二零二一年六月三十日止六個月之1,641,000港元。該減幅乃主要因大型貿易展覽於新型冠狀病毒疫情期間暫停舉辦，導致並無就業務開發產生展覽開支所致。

金融資產之信貸虧損撥備由截至二零二零年六月三十日止六個月之135,612,000港元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月之100,993,000港元。該減少主要由於本集團應收貸款之信貸虧損撥備減少32,373,000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六月三十日止六個月之47,400,000港元增加36%至截至二零二一年六月三十日止六個月之64,417,000港元。該增加乃主要由於於二零二一年六月確認向本集團執行董事及僱員授出購股權產生之以股權結算之股份支款開支16,377,000港元所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，應佔聯營公司溢利為10,667,000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188,000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20.90%權益之聯營公司)之溢利7,350,000港元；(iii)本集團進一步收購中國智能健康4,800,000股股份而產生議價購買一間聯營公司之收益587,000港元；(iv)此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；及(v)應佔環球大通溢利6,241,000港元。

融資費用由截至二零二零年六月三十日止六個月之24,844,000港元增加16%至截至二零二一年六月三十日止六個月之28,815,000港元。該增加由於二零二零年九月延長該等票據(定義見下文)之年利率由8%增加至13%所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得稅項抵免18,528,000港元。稅項抵免來自確認(i)本集團應收貸款及其他應收款項之信貸虧損撥備所產生之遞延稅項抵免16,672,000港元；及(ii)就於二零一五年十月收購Smart Title Limited之公平值調整及使用權資產確認之遞延稅項負債變動所致之遞延稅項抵免2,997,000港元。該等遞延稅項抵免部分被即期稅項開支1,141,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團透過經營所得現金、本公司擁有人應佔權益及借款為其經營提供資金。本公司擁有人應佔權益由二零二零年十二月三十一日之2,368,661,000港元增加至二零二一年六月三十日之2,418,860,000港元。該增幅由於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月呈報溢利所致。

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為254,978,000港元(二零二零年十二月三十一日：54,125,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之未償還借款為640,596,000港元(二零二零年十二月三十一日：668,080,000港元)，指：

- (a) 本公司於二零二零年九月二十九日發行之未償還本金額為225,000,000港元之二零二一年到期13%擔保票據(「該等票據」)，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，及於二零二一年九月二十五日到期；
- (b) 本金總額為162,706,000港元之銀行融資，包括(i)分期貸款111,081,000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，並分別於二零二一年九月九日及二零二一年十月二十七日到期；及(iii)應付款項財務融資項下本金總額為26,625,000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二零二一年七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39,699,000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13,191,000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

於二零二一年六月三十日，按借款總額除以本公司擁有人應佔權益所得百分比計算之資本負債比率為26% (二零二零年十二月三十一日：28%)。

流動資產淨值及流動比率

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別為500,178,000港元 (二零二零年十二月三十一日：331,887,000港元) 及1.53 (二零二零年十二月三十一日：1.37)。

資本結構

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司之資本結構概無變動。

重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項

於二零二一年五月，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，而環球大通已根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資於本集團之綜合財務報表中入賬作為一間於聯營公司之投資。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。

除上文所披露外，於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為348,045,000港元(二零二零年十二月三十一日：350,758,000港元)，當中183,045,000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165,000,000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」，以獲得銀行融資授出予本集團；
- (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1,275,296,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,212,786,000港元)，以獲得該等票據；及
- (c) 本集團香港上市證券之公平值為194,578,000元(二零二零年十二月三十一日：231,228,000港元)，其中142,210,000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52,368,000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，以獲得授出予本集團之保證金財務融資。

重大承擔

於二零二一年六月三十日，本集團關於主體地塊之發展成本之已訂約但並未撥備之總承擔為290,865,000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。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團並無使用金融工具作對沖用途。

或然負債

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(相當於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

於二零二一年六月三十日，本集團之僱員人數為86人(二零二零年：69人)。截至二零二一年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為39,398,000港元(二零二零年：21,966,000港元)。員工成本增加乃主要由於向本集團執行董事及僱員授出購股權產生之以股權結算之股份支款開支16,377,000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。

業務回顧

銷售金融資產業務

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)為405,000港元，而上一期間則錄得分部溢利17,996,000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62,269,000港元，其全面抵銷出售香港上市證券之買賣收益61,930,000港元。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團購入七隻香港上市證券，總收購成本為58,481,000港元，及由於出售五隻香港上市證券賬面值總額為279,106,000港元，而總出售所得款項淨額為341,036,000港元，故產生買賣收益61,930,000港元。

於二零二一年五月，本集團於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。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六月三十日止六個月內，由本集團持有之香港上市及非上市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	58,481	37,034
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	—	16,425
減： 出售	(279,106)	(12,673)
確認公平值變動產生之虧損	(62,269)	—
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之賬面值	256,961	281,601
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二一年六月三十日由本集團持有之香港上市及非上市證券之詳情如下：

	於 二零二一年 六月三十日 持有之 股份數目	於 二零二一年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與 本集團於 二零二一年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 已收／應收 之股息 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 已確認 公平值變動 所產生之 收益／ (虧損) 千港元
香港上市股票名稱					
錢唐控股有限公司 (股份代號：1466)	1,674,200	231	0.01%	—	(15)
保集健康控股有限公司 (股份代號：1246)	29,000,000	7,250	0.18%	—	870
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	68,327,000	15,032	0.38%	—	5,077
先豐服務集團有限公司 (股份代號：500)	46,042,000	41,898	1.06%	—	6,950
環球大通集團有限公司 (股份代號：8063)	64,730,000	9,127	0.23%	—	(120,333)
歡喜傳媒集團有限公司 (股份代號：1003)	31,650,000	56,970	1.44%	—	7,045
金利豐金融集團有限公司 (股份代號：1031)	33,028,000	17,835	0.45%	—	(4,624)
拉近網娛集團有限公司 (股份代號：8172)	25,500,000	8,160	0.21%	—	6,375
環亞國際醫療科技集團有限公司 (股份代號：1143)	1,500,000	375	0.01%	—	(187)
奈雪的茶控股有限公司 (股份代號：2150)	19,000	325	0.01%	—	(55)
敏捷控股有限公司 (股份代號：186)	84,123,268	57,204	1.45%	—	8,740
遠航港口發展有限公司 (股份代號：8502)	12,096,000	3,145	0.08%	—	60
超人智能控股有限公司 (股份代號：8176)	5,495,000	3,572	0.09%	—	(1,374)
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)	70,000,000	33,950	0.86%	—	29,327
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	644,000	1,887	0.05%	—	(125)
		256,961		—	(62,269)
香港非上市股票名稱					
新昌集團控股有限公司	90,000,000	—	0.00%	—	—
		—		—	—
		256,961		—	(62,269)

董事相信，本集團持有之香港上市證券之未來表現相當大程度上受經濟因素、投資者氣氛、被投資公司股份之供求情況及被投資公司之基本因素(如被投資公司之消息、業務基本因素及發展、財務表現及前景)所影響。故此，董事密切監察上述因素，尤其本集團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證券投資組合，以改善其表現。

借貸業務

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之借貸業務產生之貸款利息收入為35,024,000港元，較上一期間之44,305,000港元減少21%，且錄得分部虧損(除稅前)78,195,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月錄得分部虧損100,918,000港元改善23%。

利息收入減少乃主要由於並無就兩筆分類為第3階段(信貸減值)的貸款確認進一步的利息收入，原因是本集團對客戶在貸款利息到期時付款的能力及意向產生疑慮。相反，該兩筆貸款均分類為第2階段(信貸風險大幅增加)項下的貸款，而相關利息收入已於截至二零二零年六月三十日止六個月確認。分部業績的改善乃主要由於應收貸款信貸虧損撥備減少32,373,000港元所致(如下文所討論)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，尚未償還應收貸款月均結餘(除累計信貸虧損撥備前)為993,692,000港元，與截至二零二零年六月三十日止六個月之990,379,000港元相比維持平穩。於二零二一年六月三十日止六個月內，本集團向六名客戶授出六筆本金額為330,000,000港元之新貸款。本集團之客戶從現有及新貸款中提取本金總額332,595,000港元，並向本集團償還218,980,000港元。

於二零二一年六月三十日，17筆貸款尚未償還，當中(i)未償還本金額合共666,683,000港元之13筆貸款分類為第1階段(初始確認)；(ii)未償還本金額為165,000,000港元之一筆貸款分類為第2階段(信貸風險大幅增加)；及(iii)未償還本金額合共262,617,000港元(於撇銷15,775,000港元前)之三筆貸款分類為第3階段(信貸減值)。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，由於客戶未能支付到期利息，一筆應收貸款由第1階段(初始確認)轉移至第2階段(信貸風險大幅增加)。自二零二一年七月起，本集團一直與第2階段(信貸風險大幅增加)之客戶商討償還未償還貸款利息，包括於規定期限內償還部分未償還利息及提供擔保。此外，由於本集團已委聘一名律師在中國內地向客戶提起民事訴訟以收回貸款的未償還本金額連同應計及未付利息，所以先前分類為第2階段(信貸風險大幅增加)之應收貸款轉移至第3階段(信貸減值)。就分類為第3階段(信貸減值)的貸款而言，本集團正採取各種行動，包括向客戶及(如有)擔保人採取法律行動及協商結算安排，以收回貸款的未償還本金額連同其應計及未付利息。

於報告期末，董事已參考一名獨立專業估值師編製之估值就本集團之應收貸款進行減值評估。根據該估值，已作出應收貸款之信貸虧損撥備101,343,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月減少32,373,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月之已確認信貸虧損撥備總額中，撥回信貸虧損撥備4,805,000港元(二零二零年：信貸虧損撥備12,680,000港元)已就分類為第1階段(初始確認)之應收貸款確認，78,116,000港元(二零二零年：121,036,000港元)已就分類為第2階段(信貸風險大幅增加)之應收貸款確認，及28,032,000港元(二零二零年：無)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)之撥回信貸虧損撥備4,805,000港元乃由於(i)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；及(ii)就已償還貸款撥回先前已確認信貸虧損撥備。由於該兩筆貸款在計算全期預期信貸虧損時轉移至違約可能性較高之較高階段，故已就分類為第2階段(信貸風險大幅增加)及第3階段(信貸減值)之應收貸款作出信貸虧損撥備合共106,148,000港元。

自二零二零年財政年度以來，本集團錄得應收貸款之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。

於二零二一年六月三十日，本集團之應收貸款連同應收應計利息(除累計信貸虧損撥備前)為1,105,420,000港元(二零二零年十二月三十一日：976,599,000港元)。

銷售珠寶產品業務

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之銷售珠寶產品業務產生之收益為40,789,000港元，較上一期間之29,028,000港元增加41%，及呈報分部虧損(除稅前)為1,639,000港元，較上一期間之11,842,000港元減少86%。分部虧損有所改善主要由於(i)珠寶產品銷量上升以及(ii)並無上一期間由於盜竊導致存貨虧損4,914,000港元。

於二零二一年上半年，本集團透過接受珠寶配件及分包工程(通常屬量高且利潤率微薄)之銷售訂單錄得收益增長41%。因此，於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團僅錄得個位數之毛利率。隨著疫苗接種進展順利帶動經濟復甦，本集團於二零二一年六月開始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，本集團預期二零二一年下半年之毛利及毛利率將會有所改善。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二零二一年第三季度投入使用，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信貸虧損撥備153,000港元。撥回信貸虧損撥備153,000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。

於二零二一年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為30,875,000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3,300,000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

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之物業投資業務產生之租金收入為16,482,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之12,470,000港元增加32%，並錄得分部虧損(除稅前)16,949,000港元，較截至二零二零年六月三十日止六個月之46,555,000港元減少64%。

租金收入增加乃由於根據簽署的會所租賃協議條款所得租金收入自二零二零年十月起增加30%，導致來自出租會所資產之租金收入增加。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，因此就截至二零二一年六月三十日止六個月期間內之人民幣升值令租金收入增加。於總租金收入當中，14,040,000港元來自會所之資產及2,442,000港元來自信德物業之投資物業部分。分部業績有所改善乃主要由於(i)並無投資物業公平值變動產生之虧損25,700,000港元；(ii)會所之資產租賃所產生之租金收入增加(如下文所討論)；及(iii)確認投資物業公平值變動產生之收益4,300,000港元。

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」。由於辦公室單位之賬面值超過其公平值，超出3,515,000港元之部分已確認為物業、廠房及設備之減值虧損。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，由於上環地區的寫字樓繼續面臨更大的空置及租金壓力，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兩座服務式公寓建築綜合體招標，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。建築工程包括興建兩座服務式公寓綜合體單位，即South Complex及North Complex。South Complex擁有三座三層服務式公寓，而North Complex則擁有六座三層服務式公寓。建築工程於二零二零年七月展開。然而，由於建築工程及天氣等新環境要求之若干外部因素，建築工程被延遲，預計將於二零二一年第四季度完成。建築工程完成後，South Complex及North Complex則會進行室內裝修及由有關政府機關進行檢查。本集團於服務式公寓租賃市場展開推廣活動，反應理想。為減少在開發方面之現金支出，South Complex將先進行室內裝修，並於建築工程完成後由有關政府機關進行檢查。計劃South Complex將正式上市，本集團將於二零二一年第四季度開始進行租賃活動。

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六月三十日之 165,000,000 港元(包括已於二零二一年一月自「物業、廠房及設備」轉至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 4,300,000 港元。

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。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，由於該非上市投資控股公司考慮在美國進行首次公開招股，故並無轉換有關定期貸款。於報告期末，Elite Prosperous 已按公平值計量該定期貸款。按一名獨立專業估值師所編製之估值報告，定期貸款之公平值自二零二零年十二月三十一日之 25,726,000 港元減少至二零二一年六月三十日之 25,342,000 港元，而 Elite Prosperous 已於損益表確認定期貸款公平值變動產生之虧損 384,000 港元。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，Elite Prosperous 呈報虧損 384,000 港元，而本集團應佔 Elite Prosperous 虧損 188,000 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。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團以代價1,573,000港元於聯交所進一步收購中國智能健康之4,800,000股股份，因此，本集團於中國智能健康之股權由20.27%增加至20.90%。進一步收購中國智能健康之4,800,000股股份導致議價購買一間聯營公司之收益587,000港元。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，中國智能健康呈報溢利36,569,000港元，截至二零二零年六月三十日止六個月則為虧損38,617,000港元，而本集團應佔中國智能健康溢利7,350,000港元。截至二零二一年六月三十日止六個月中國智能健康之業績轉虧為盈主要由於就其金融工具確認大額已變現及未變現淨收益。

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港元隨附之轉換權發行及配發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%，而環球大通不再為一間本公司之聯營公司。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起至二零二一年五月二十四日(即環球大通不再為一間本公司之聯營公司之日)止期間，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

二零二一年七月下旬，香港股票市場遭遇中國內地股市大量拋售，導致恒生指數重挫。隨著中國內地當局繼續加強對科技、教育及食品配送等行業的監管，中國內地股市出現拋售。儘管中國內地當局就其近期對教育行業採取的激進政策而向投資者保證，但董事預計香港股市於二零二一年下半年仍將波動。因此，董事將密切監察及不時調整本集團的上市證券組合，並於二零二一年下半年適時將本集團持有的香港上市證券變現。

由於 Delta 變種病毒對經濟復甦構成風險，董事擬於二零二一年下半年維持本集團貸款組合的規模。因此，預期本集團借貸業務於二零二一年下半年產生的貸款利息收入將與二零二一年上半年大致相同。儘管如此，董事將繼續密切監察貸款組合的表現，尤其是每名客戶的還款及財務狀況。

由於本集團於二零二一年六月接獲歐美客戶的銷售訂單，董事預計本集團的銷售珠寶業務表現將於二零二零年下半年有所改善。

隨著主體地塊第二及第三階段之發展工程正在進行，董事預計本集團物業投資業務於二零二一年下半年的表現將與二零二一年上半年基本持平。然而，鑑於主體地塊第二及第三階段的發展工程正在進行，董事將投入更多精力及資源於本集團的物業投資業務，以確保主體地塊第二及第三階段之發展工程按期完成。

鑑於經濟及市場的不確定因素，董事對新型冠狀病毒疫情的發展及其影響保持審慎警惕。因此，董事承諾帶領本集團應對挑戰，繼續審慎監察營商環境，並透過專注於現有業務鞏固以本集團的業務基礎。

報告期末後事項

於二零二一年七月二十三日，本集團以代價 26,500,000 港元收購一間於香港註冊成立的公司之 29% 股權，該公司從事茶及食品相關產品貿易及供應。

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之守則條文，惟下述者除外：

- (a) 守則之守則條文第 A.2.1 條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，李雄偉先生擔任本公司董事會主席及行政總裁。李先生具備重要領導技巧，並於企業管理及業務發展方面具有豐富經驗。董事會認為，目前由同一人擔任主席及行政總裁之角色可為本集團提供穩固及貫徹一致之領導，並使長遠業務策略之業務策劃、決策及執行更為有效；及

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

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六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定標準。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審閱財務資料

董事會審核委員會已審閱二零二一年中期報告及截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，並同意本公司所採納之會計政策及慣例。

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，二零二一年八月二十七日

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