

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)

截至二零二五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») 截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二四年比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
收益	4	234,486	223,973
銷售成本		(105,812)	(112,346)
毛利		128,674	111,627
投資及其他收入	5	18,558	19,100
其他收益及虧損	6	(225,130)	(288,305)
銷售及分銷開支		(4,347)	(5,132)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(21,214)	(39,756)
行政開支		(122,797)	(132,839)
應佔聯營公司業績		712	(869)
經營虧損		(225,544)	(336,174)
融資費用	8	(90,623)	(71,863)
除稅前虧損		(316,167)	(408,037)
所得稅開支	9	(27,049)	(7,662)
本年度虧損	10	(343,216)	(415,699)

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(343,185)	(415,699)
非控股權益		<u>(31)</u>	<u>-</u>
		<u>(343,216)</u>	<u>(415,699)</u>
每股虧損	11		
基本(港元)		<u>(0.93)</u>	<u>(1.12)</u>
攤薄(港元)		<u>(0.93)</u>	<u>(1.12)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	(343,216)	(415,699)
本年度其他全面收益／(開支)，扣除所得稅後		
其後不會重新分類至損益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之權益工具之公平值虧損	<u>-</u>	<u>(8,645)</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	<u>25,489</u>	<u>(25,386)</u>
本年度其他全面收益／(開支)，扣除所得稅後	<u>25,489</u>	<u>(34,031)</u>
本年度全面總開支	<u>(317,727)</u>	<u>(449,730)</u>
以下人士應佔本年度全面總(開支)／收益：		
本公司擁有人	(317,556)	(449,851)
非控股權益	<u>(171)</u>	<u>121</u>
	<u>(317,727)</u>	<u>(449,730)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		821,137	914,704
使用權資產		175,157	191,146
投資物業		172,030	192,185
無形資產		541,188	608,713
商譽		–	–
於聯營公司之權益		4,111	3,399
遞延稅項資產		40,112	62,570
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		–	10,135
應收融資租賃		123,519	150,291
		<u>1,877,254</u>	<u>2,133,143</u>
流動資產			
存貨		28,618	30,468
應收貸款	12	160,496	171,816
貿易應收款項	13	36,972	36,756
按金、預付款項及其他應收款項		98,496	92,626
應收融資租賃		30,704	26,319
按公平值計入損益表之金融資產		55,542	64,323
抵押性銀行存款		–	23
現金及現金等價物		32,126	30,322
		<u>442,954</u>	<u>452,653</u>
分類為持作出售之資產		<u>13,868</u>	<u>13,527</u>
		<u>456,822</u>	<u>466,180</u>
資產總值		<u><u>2,334,076</u></u>	<u><u>2,599,323</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
權益			
股本		38,286	38,196
為股份獎勵計劃持有之股份		(16,979)	(24,455)
儲備		723,352	1,044,459
本公司擁有人應佔權益		744,659	1,058,200
非控股權益		(5,725)	(5,554)
權益總額		738,934	1,052,646
負債			
流動負債			
貿易應付款項	14	34,148	43,006
已收按金、應計費用及其他應付款項		231,725	194,892
預收款項		42,855	56,553
應付稅項		93,957	83,729
銀行借款		87,405	137,825
其他借款		327,707	252,536
租賃負債		4,976	4,123
保證擔保票據		179,824	174,267
應付聯營公司款項		7,745	9,385
應付董事及關連人士款項		52,678	73,496
可轉換債券		11,842	—
		1,074,862	1,029,812
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		72,906	72,503
租賃負債		267,228	265,005
遞延稅項負債		180,146	179,357
		520,280	516,865
負債總額		1,595,142	1,546,677
權益及負債總額		2,334,076	2,599,323
流動負債淨額		(618,040)	(563,632)
資產總值減流動負債		1,259,214	1,569,511

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會計準則而編製。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(於下述會計政策中闡述)。

歷史成本一般按交換貨品及服務所支付代價之公平值計量。

持續經營

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生本年度虧損343,216,000港元，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出618,040,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有未償還的保證擔保票據(「票據」)及應付票據利息約218百萬港元，原定於二零二五年九月二十三日到期償還。本集團未能於票據到期時償還票據，根據票據工具條款構成違約事件。票據以本集團全資附屬公司永恒策略投資(中國)有限公司之股份押記作抵押。

於至本公佈日期，本集團已就正式還款計劃或寬限安排與票據持有人展開磋商，惟尚未達成任何結論。

本公司董事已評估違約之潛在影響，包括票據持有人透過接管永恒策略投資(中國)有限公司之抵押股份強制執行其擔保權之最壞情況。

永恒策略投資(中國)有限公司之賬面淨值約為971百萬港元，遠高於截至二零二五年十二月三十一日票據項下之未償還負債約218百萬港元。因此，本公司董事認為，即使發生強制執行情況，該擔保範圍亦足以全數履行本集團於票據項下之義務，不會導致重大缺口。

此外，本公司董事已編製本集團之現金流量預測，當中已將永恒策略投資(中國)有限公司之經營現金流量及資產從本集團之持續經營業務中剔除。即使扣除上述各項，本公司董事認為，本集團其餘業務產生之現金流量足以應付本集團自綜合財務報表批准日期起至少十二個月內之持續營運資金需求及到期應付之其他財務責任。

有鑑於此，本公司董事已審慎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；
- 出售若干非核心投資物業，以產生即時現金流；
- 出售若干持作銀行及其他借款抵押品之投資物業。出售所得款項淨額將用於減少未償還貸款結餘，從而降低本集團之融資費用並改善其債務權益比率；
- 與相關貸款人磋商，以於現有借款到期時重續及延長；
- 透過配售股份、供股或公開發售籌集資金，以鞏固股本基礎並改善資產淨值狀況；
- 審閱其投資並積極考慮於必要時將若干按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產或其他資產變現，以提升本集團之現金流狀況；及
- 實施積極節約成本減省措施，通過多種方式控制行政成本，以提高經營現金流量至足以應付本集團營運資金需求之水平。

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二零二七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提供資金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二零二五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. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

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會計準則修訂本，於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本年度及過往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重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

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會計準則及修訂本。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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出資 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的列報和披露 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本將不會於可見未來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的列報和披露載列對財務報表中的列報和披露之規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的列報。該新訂香港財務報告準則會計準則，在沿襲香港會計準則第1號多項規定之同時，引入了新要求，要求在損益表中呈列特定類別及界定之小計金額；在財務報表附註中披露由管理層界定之業績計量指標，以及改進在財務報表中披露信息之彙總及分拆方式。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤(該標題將於香港財務報告準則第18號生效後改為財務報表編製基準)和香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號以及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提前應用。香港財務報告準則第18號規定須追溯應用，並訂有特定過渡條文。預期應用新訂準則就確認及計量而言不會對本集團之財務表現及狀況造成重大影響，但預期將影響綜合損益表之結構及列報方式。

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。本集團現時有五個經營分部：

- | | |
|--------------|------------------|
| (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 |
| (e) 營運高爾夫球會所 | 營運高爾夫球會所 |

截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五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	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>5,882</u>	<u>10,756</u>	<u>14,142</u>	<u>69,516</u>	<u>134,190</u>	<u>234,486</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(268,475)</u>	<u>17,086</u>	<u>1,038</u>	<u>1,815</u>	<u>36,236</u>	<u>(212,300)</u>
銀行存款之利息收入						183
未分配企業收入						284
未分配企業開支						(14,423)
融資費用						(90,623)
應佔聯營公司業績						<u>712</u>
除稅前虧損						(316,167)
所得稅開支						<u>(27,049)</u>
本年度虧損						<u><u>(343,216)</u></u>

截至二零二四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	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
分部收益	<u>9,104</u>	<u>(7,637)</u>	<u>21,046</u>	<u>69,284</u>	<u>132,176</u>	<u>223,973</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(278,118)</u>	<u>(24,818)</u>	<u>(20,162)</u>	<u>432</u>	<u>14,048</u>	<u>(308,618)</u>
銀行存款之利息收入						292
未分配企業收入						459
未分配企業開支						(27,438)
融資費用						(71,863)
應佔聯營公司業績						<u>(869)</u>
除稅前虧損						(408,037)
所得稅開支						<u>(7,662)</u>
本年度虧損						<u>(415,699)</u>

上文呈報之分部收益指來自對外客戶產生之收益。兩個年度並無分部間銷售。

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

分部資產及負債

於二零二五年十二月三十一日

	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	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
分部資產						
— 香港	201,887	55,552	179,260	65,142	—	501,841
— 中國	1,492,796	—	—	—	327,483	1,820,279
	<u>1,694,683</u>	<u>55,552</u>	<u>179,260</u>	<u>65,142</u>	<u>327,483</u>	<u>2,322,120</u>
未分配企業資產						<u>11,956</u>
綜合資產總值						<u>2,334,076</u>
分部負債						
— 香港	(128,517)	(63,694)	(7,853)	(5,275)	—	(205,339)
— 中國	(489,349)	—	—	—	(357,223)	(846,572)
	<u>(617,866)</u>	<u>(63,694)</u>	<u>(7,853)</u>	<u>(5,275)</u>	<u>(357,223)</u>	<u>(1,051,911)</u>
未分配企業負債						<u>(543,231)</u>
綜合負債總額						<u>(1,595,142)</u>

於二零二四年十二月三十一日

	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	營運高爾 夫球會所 千港元	綜合 千港元
分部資產						
— 香港	284,481	64,337	214,946	66,985	—	630,749
— 中國	1,582,457	—	—	—	363,843	1,946,300
	<u>1,866,938</u>	<u>64,337</u>	<u>214,946</u>	<u>66,985</u>	<u>363,843</u>	<u>2,577,049</u>
未分配企業資產						<u>22,274</u>
綜合資產總值						<u>2,599,323</u>
分部負債						
— 香港	(93,777)	(97,985)	(11,046)	(13,152)	—	(215,960)
— 中國	(505,447)	—	—	—	(334,840)	(840,287)
	<u>(599,224)</u>	<u>(97,985)</u>	<u>(11,046)</u>	<u>(13,152)</u>	<u>(334,840)</u>	<u>(1,056,247)</u>
未分配企業負債						<u>(490,430)</u>
綜合負債總額						<u>(1,546,677)</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、若干按公平值計入損益表之金融資產、若干按金、預付款項及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
- 除若干銀行借款、若干其他借款、保證擔保票據、可轉換債券、若干應計費用及其他應付款項、若干應付稅項、應付聯營公司款項及應付董事及關連人士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

截至二零二五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	營運高爾 夫球會所 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	23,698	-	-	50	522	24,270
應收貸款之預期信貸虧損 撥備	-	-	(12,733)	-	-	(12,733)
貿易應收款項之預期信貸 虧損撥備	-	-	-	(159)	-	(159)
按金及其他應收款項之預 期信貸虧損撥備	(4,976)	-	-	-	(3,346)	(8,322)
無形資產攤銷	(15,524)	-	-	-	(1,427)	(16,951)
物業、廠房及設備之折舊	(11,825)	-	-	(15)	(12,274)	(24,114)
使用權資產之折舊	-	-	-	(302)	(5,737)	(6,039)
出售龕位之虧損	(292)	-	-	-	-	(292)
應收融資租賃之估算利息 收入	17,751	-	-	-	-	17,751
按公平值計入損益表之金 融資產公平值變動產生 之收益	-	6,584	-	-	-	6,584
投資物業公平值變動產生 之虧損	(37,954)	-	-	-	-	(37,954)
物業、廠房及設備之減值 虧損	(111,928)	-	-	-	-	(111,928)
使用權資產之減值虧損	(12,170)	-	-	-	-	(12,170)
無形資產之減值虧損	(64,859)	-	-	-	-	(64,859)

截至二零二四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	營運高爾 夫球會所 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	40,409	-	-	-	1,169	41,578
應收貸款之預期信貸虧損 撥備	-	-	(37,854)	-	-	(37,854)
貿易應收款項之預期信貸 虧損撥備	-	-	-	(1,902)	-	(1,902)
無形資產攤銷	(15,634)	-	-	-	(1,421)	(17,055)
物業、廠房及設備之折舊	(13,429)	-	-	(11)	(13,177)	(26,617)
使用權資產之折舊	-	-	-	(304)	(5,757)	(6,061)
出售龕位之虧損	(2,293)	-	-	-	-	(2,293)
出售住宅服務式公寓之收 益	6,295	-	-	-	-	6,295
應收融資租賃之估算利息 收入	17,953	-	-	-	-	17,953
按公平值計入損益表之金 融資產公平值變動產生 之虧損	-	(16,904)	-	-	-	(16,904)
投資物業公平值變動產生 之虧損	(50,911)	-	-	-	-	(50,911)
物業、廠房及設備之減值 虧損	(12,659)	-	-	-	-	(12,659)
	<u>(12,659)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,659)</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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
亞洲	754	361	-	-
澳洲	4,235	1,637	-	-
歐洲	8,309	8,039	-	-
香港	82,972	76,446	206,101	283,035
中東	11	196	-	-
北美	12	74	-	-
中國	138,193	137,220	1,507,522	1,627,112
	<u>234,486</u>	<u>223,973</u>	<u>1,713,623</u>	<u>1,910,147</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及應收融資租賃。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無客戶向本集團總收益貢獻10%或以上。

4. 收益

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	69,516	69,284
會所活動	65,499	65,529
餐飲	14,921	15,328
會籍費用	35,684	34,375
物業管理	1,526	1,723
	<u>187,146</u>	<u>186,239</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	10,756	(7,637)
租金收入	22,442	24,325
貸款利息收入	14,142	21,046
	<u>14,142</u>	<u>21,046</u>
總收益	<u>234,486</u>	<u>223,973</u>
收益確認之時間		
— 按單一時間點	149,936	150,141
— 於一段時間內	37,210	36,098
	<u>37,210</u>	<u>36,098</u>
來自客戶合約之收益	<u>187,146</u>	<u>186,239</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	26,121	11,242
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	(15,365)	(18,879)
	<u>10,756</u>	<u>(7,637)</u>

5. 投資及其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股息收入	284	459
應收融資租賃之估算利息收入	17,751	17,953
銀行存款之利息收入	183	292
雜項收入	340	396
	<u>18,558</u>	<u>19,100</u>

6. 其他收益及虧損

	2025 HK\$'000	2024 HK\$'000
出售龕位之虧損	(292)	(2,293)
出售住宅服務式公寓之收益	-	6,395
修改有擔保抵押票據條款之虧損	-	(22,885)
修改其他借款條款之虧損	(9,424)	-
提前終止應收融資租賃之收益	4,919	-
商譽減值虧損	-	(189,029)
按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益／ (虧損)	6,584	(16,904)
投資物業公平值變動產生之虧損	(37,954)	(50,911)
物業、廠房及設備之減值虧損	(111,928)	(12,659)
使用權資產之減值虧損	(12,170)	-
無形資產之減值虧損	(64,859)	-
撇銷物業、廠房及設備	(6)	(19)
	<u>(225,130)</u>	<u>(288,305)</u>

出售住宅服務式公寓之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售住宅服務式公寓貼現所得款項(扣除增值稅)	-	19,303
出售相關住宅服務式公寓之相關資產，已記入物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產	-	(12,908)
	<u>-</u>	<u>(12,908)</u>
	<u>-</u>	<u>6,395</u>

7. 金融資產之預期信貸虧損撥備

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	-	(330)
– 信貸減值之全期預期信貸虧損	12,733	38,184
	12,733	37,854
按金及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	8,322	-
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	159	1,902
	<u>21,214</u>	<u>39,756</u>

8. 融資費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付一間聯營公司款項之利息	519	676
應付董事及關連人士款項之利息	3,910	5,567
銀行借款之利息	7,183	7,435
租賃負債之利息	13,516	13,795
其他借款之利息	34,937	24,099
其他之利息	5	11
保證擔保票據之利息	24,352	7,155
保證擔保票據之估算利息	13,573	21,688
可轉換債券之利息	1,192	—
	<u>99,187</u>	<u>80,426</u>
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	<u>(8,564)</u>	<u>(8,563)</u>
	<u><u>90,623</u></u>	<u><u>71,863</u></u>

9. 所得稅開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(7,774)	(4,481)
遞延稅項開支	<u>(19,275)</u>	<u>(3,181)</u>
	<u><u>(27,049)</u></u>	<u><u>(7,662)</u></u>

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

本年度虧損乃扣除以下各項後得出：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無形資產攤銷(計入行政開支)	16,951	17,055
核數師酬金：		
— 核數服務	1,000	1,100
— 非核數服務	100	100
	1,100	1,200
已售存貨之成本	57,123	56,115
物業、廠房及設備之折舊	24,114	26,617
使用權資產之折舊	6,039	6,061
匯兌虧損淨額	92	116
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	59,655	70,523
— 酌情花紅	300	262
— 退休福利計劃供款	10,325	9,881
	70,280	80,666

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>(343,185)</u>	<u>(415,699)</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股 (經重列)
<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>370,645</u>	<u>369,530</u>

計算每股攤薄虧損時並無假設發行本公司尚未行使的可轉換債券及股份獎勵，因為這將導致截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度的每股虧損減少。

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已就股份合併進行調整，於二零二五年六月二十日生效。比較數字已假設股份合併在過往期間已生效而作調整。

12. 應收貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
向客戶提供之貸款	929,868	929,868
應收應計利息	60,603	55,652
	<u>990,471</u>	<u>985,520</u>
減：累計預期信貸虧損撥備	(829,975)	(813,704)
	<u>160,496</u>	<u>171,816</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%（二零二四年：年利率8%至20%）。貸款含有按要求償還條款，並分類為流動資產。

於截至二零二五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淨額為12,733,000港元（二零二四年：37,854,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，四筆（二零二四年：四筆）未償還本金總額為343,518,000港元（二零二四年：343,518,000港元）之貸款以公司擔保作抵押，三筆（二零二四年：三筆）未償還本金總額為210,101,000港元（二零二四年：210,101,000港元）之貸款以公司擔保作抵押並就香港的4,000個牌位之使用權而作出之質押、一筆（二零二四年：一筆）未償還本金額為165,000,000港元（二零二四年：165,000,000港元）之貸款以公司擔保作抵押、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（二零二四年：一筆）未償還本金額為10,957,000港元（二零二四年：10,957,000港元）之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二五年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備829,975,000港元（二零二四年：813,704,000港元）。

13. 貿易應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	40,021	39,646
減：累計預期信貸虧損撥備	(3,049)	(2,890)
	<u>36,972</u>	<u>36,756</u>

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	6,371	5,036
31至60日	5,113	6,795
61至90日	5,060	6,628
91至120日	5,726	4,103
121至180日	9,008	10,052
180日以上	5,694	4,142
	<u>36,972</u>	<u>36,756</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。

於截至二零二五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159,000港元(二零二四年：1,902,000港元)。

貿易應收款項於二零二五年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備3,049,000港元(二零二四年：2,890,000港元)。

14. 貿易應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	<u>34,148</u>	<u>43,006</u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	2,019	1,555
31至60日	1,476	3,084
61至90日	1,653	726
91至120日	357	84
超過120日	<u>28,643</u>	<u>37,557</u>
	<u>34,148</u>	<u>43,006</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。

15. 比較數字

若干比較數字已就附註11所載就於二零二五年六月二十日生效的股份合併作出調整。比較數字已按股份合併於前期生效的假設作出調整。

獨立核數師報告摘要

本節下文載列有關本集團截至二零二五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。

意見

吾等認為，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會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五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妥為編製。

與持續經營有關之重大不確定性

吾等注意到綜合財務報表附註3，當中表明貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額343,216,000港元，且於該日，貴集團之流動負債比其流動資產多618,040,000港元。誠如綜合財務報表附註3所述，該等事件或狀況加上綜合財務報表附註3所載之其他事項，顯示出現重大不確定性，或會對貴集團繼續持續經營之能力帶來重大疑問。吾等之意見並無就此事項作出修改。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：無）。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益234,486,000港元，較去年之223,973,000港元增加5%。收益增加乃主要由於(i)二零二五年確認買賣收益10,756,000港元，對比二零二四年則為買賣虧損7,637,000港元；及(ii)高爾夫球會所營運產生的收益由前一年的132,176,000港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的134,190,000港元。該增加部分被以下各項所抵銷：(i)物業投資分部產生之租金收入減少3,222,000港

元；及(ii)貸款利息收入減少6,904,000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，134,190,000港元來自高爾夫球會所營運、69,516,000港元來自銷售珠寶產品、14,142,000港元來自借貸、5,882,000港元來自物業投資，以及買賣收益10,756,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二五年十二月三十一日止年度虧損為343,185,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之415,699,000港元減少17%。該減少乃主要由於(i)並無截至二零二四年十二月三十一日止年度確認之商譽減值虧損189,029,000港元；(ii)金融資產的預期信貸虧損撥備由截至二零二四年十二月三十一日止年度之39,756,000港元減少截至二零二五年十二月三十一日止年度之21,214,000港元；及(iii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益6,584,000港元，而本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得虧損16,904,000港元，惟部分被以下各項所抵銷：(i)物業、廠房及設備之減值虧損由截至二零二四年十二月三十一日止年度之12,659,000港元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度之111,928,000港元；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度確認之使用權資產減值虧損12,170,000港元及無形資產減值虧損64,859,000港元。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度之13,169,000港元減少6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之12,393,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率則由截至二零二四年十二月三十一日止年度之19%減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度之18%。毛利及毛利率小幅減少之詳情於下文「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二零二四年十二月三十一日止年度之9,104,000港元減少35%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之5,882,000港元。毛利減少之詳情於下文「業務回顧」中「物業投資業務」一節討論。

高爾夫球會所營運業務之毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度之75,945,000港元增加13%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之85,500,000港元。高爾夫球會所營運業務之毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度之57%增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度之64%。高爾夫球場業務的毛利及毛利率上升之詳情於下文「業務回顧」中「高爾夫球會所營運業務」一節討論。

本集團錄得其他收益及虧損之重大項目如下：

- (a) 於報告期末，本集團參考獨立專業估值師所編製之估值，計量其他借款之公平值，並就其他借款條款修改確認虧損9,424,000港元。
- (b) 於報告期末，本集團根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報收市價按公平值計量其香港上市股本證券，並確認按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生收益6,584,000港元。
- (c) 於報告期末，董事參考獨立專業估值師所編製之估值，就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產進行減值測試，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認減值虧損111,928,000港元、12,170,000港元及64,859,000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。
- (d) 於報告期末，本集團根據獨立專業估值師編製之估值按公平值計量其投資物業，並確認投資物業之公平值變動產生虧損37,954,000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二零二四年十二月三十一日止年度之5,132,000港元減少15%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之4,347,000港元。該減幅乃主要由於業務發展導致海外差旅費用及展覽開支減少所致。

金融資產之預期信貸虧損撥備由截至二零二四年十二月三十一日止年度之39,756,000港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度之21,214,000港元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度的金融資產之預期信貸虧損撥備總額中，12,733,000港元已確認為應收貸款(於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論)、159,000港元已確認為貿易應收款項，以及8,322,000港元已確認為按金及其他應收款項。

行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度之132,839,000港元減少8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之122,797,000港元。該減幅主要由於本集團在截至二零二五年十二月三十一日止年度所實施之有效成本節約措施。

截至二零二五年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司收益為712,000港元，指應佔Elite Prosperous Investment Limited(「Elite Prosperous」，一間本公司擁有49%權益之聯營公司)之收益。

融資費用由截至二零二四年十二月三十一日止年度之71,863,000港元增加26%至截至二零二五年十二月三十一日止年度之90,623,000港元。該增幅主要由於二零二五年到期有擔保抵押票據之本金及利息延遲結付，以及二零二五年其他借款利率上升所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支27,049,000港元。所得稅開支主要來自(i)確認與撥回先前就本集團其他應收貸款作出之預期信貸虧損撥備有關之遞延稅項抵免24,301,000港元，及(ii)本年度稅項開支7,774,000港元，惟部分被確認(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4,581,000港元及(ii)租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之遞延稅項抵免445,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

截至二零二五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二零二四年十二月三十一日之1,058,200,000港元減少至二零二五年十二月三十一日之744,659,000港元。此減少乃由於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為32,126,000港元(二零二四年：30,322,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之未償還借款為647,614,000港元(二零二四年：638,124,000港元)，指：

- (a) 本公司於二零二二年十二月二十九日發行之賬面本金額為179,824,000港元之二零二五年到期有擔保抵押票據(「二零二五年到期有擔保抵押票據」)，於二零二二年九月二十四日至二零二四年一月二十二日期間以年利率17%計息而自二零二四年一月二十三日起以年利率10%計息，並以(i)本公司一間全資附屬公司永恆策略投資(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球會所及酒店(「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，及已於二零二五年九月二十三日到期；

- (b) 由一間銀行授出之分期貸款87,405,000港元，按該銀行不時所報的一個月香港銀行同業拆息加年利率3%計息，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及1212號單位及走廊之物業之第一法定押記作抵押，及由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，截至二零三八年三月十八日止，按147期每月等額分期償還；
- (c) 由一間財務公司授出一筆236,689,000港元之貸款，由首次提款日期起至二零二四年三月三十一日期間按年利率8%計息，由二零二四年四月一日起則按年利率10%計息，由二零二五年四月二日起則按年利率14%計息，以(i)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之第二法定押記；(ii)就位於香港4,000個牌位的使用權以本集團為受益人之轉讓契據；(iii)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(iv)李雄偉先生之個人擔保作抵押，及於二零二七年四月一日到期；
- (d) 由一間財務公司授出一筆38,000,000港元之貸款，按年利率14%計息，以(i)本集團位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼12樓1210及1211號單位之物業之第一法定押記；及(ii)本公司提供之公司擔保作抵押，及於二零二六年七月二十三日到期；
- (e) 由一間財務公司授出一筆84,000港元之無擔保貸款，為無抵押，按最優惠利率加年利率3%計息，及須按要求償還；
- (f) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資36,150,000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；
- (g) 應付一間證券經紀公司款項之未償還結餘14,984,000港元，為無抵押，按固定年利率6%計息，截至二零二八年六月止，按半年等額分期償還；
- (h) 由李雄偉先生作出的無擔保現金墊款1,003,000港元，按一間財務公司所報年利率21.60%計息，為無抵押及須按要求償還；

- (i) 由執行董事張國勳先生作出的無擔保現金墊款500,000港元，為免息、無抵押及須按要求償還；
- (j) 由陳微修女士(張國偉先生之配偶)作出的無擔保現金墊款51,175,000港元，按東亞銀行有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.3%或東亞銀行有限公司所報最優惠利率減年利率2.50%計息(以較低者為準)、無抵押及須按要求償還；及
- (k) 由獨立第三方作出的無擔保現金墊款1,800,000港元，按無抵押、年利率4%計息，及須按要求償還。

本公司於二零二四年十二月二十三日向一名獨立第三方發行本金額為4,000,000港元之按5%計息之兩年期可換股債券(「可換股債券I」)。可換股債券I賦予持有人權利，可於可換股債券發行日期至發行日期第二(2)週年期間，隨時將其轉換為本公司之普通股，換股價為每股換股股份0.774港元。假設有關於可換股債券獲悉數轉換，則本公司於悉數行使可換股債券所附的轉換權時可配發及發行合共5,167,958股本公司轉換股份。倘可換股債券I未獲轉換，則其將於到期日按面值贖回。按年利率5%計算之年利息將於結算日前累計支付。截至二零二五年十二月三十一日止年度，可換股債券I並沒有轉換。

本公司亦於二零二五年四月二日向獨立第三方發行本金額為9,000,000港元之按5%計息之兩年期可換股債券(「可換股債券II」)。可換股債券II賦予持有人權利，可於可換股債券發行日期至發行日期第二(2)週年期間，隨時將其轉換為本公司之普通股，換股價為每股換股股份0.558港元。假設有關於可換股債券獲悉數轉換，則本公司於悉數行使可換股債券所附的轉換權時可配發及發行合共16,129,032股本公司轉換股份。倘可換股債券II未獲轉換，則其將於到期日按面值贖回。按年利率5%計算之年利息將於結算日前累計支付。截至二零二五年十二月三十一日止年度，可換股債券II已按每股換股股份0.558港元的轉換價，將本金總額500,000港元轉換為896,057股本公司股份。

資本負債比率

於二零二五年十二月三十一日，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87%(二零二四年：60%)。

流動負債淨額及流動比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及流動比率分別為618,040,000港元(二零二四年：563,632,000港元)及0.43(二零二四年：0.45)。

資本結構

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司之資本結構變動如下：

(a) 股份合併

於二零二五年六月二十日，本公司將本公司股本中每十(10)股每股面值0.01港元的已發行及未發行普通股合併為一(1)股每股面值0.10港元的本公司普通股(「股份合併」)。

股份合併前，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的本公司普通股，其中3,819,606,486股本公司普通股已發行。股份合併後，本公司的法定股本變為100,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值0.10港元的本公司普通股，其中381,960,648股本公司普通股已發行。

(b) 轉換可換股債券

於二零二五年十一月十九日，按每股換股股份0.558港元的轉換價，將本金總額500,000港元的可換股債券轉換為896,057股本公司股份。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年四月二日及二零二五年四月二十九日的公佈。

集資活動所得款項用途

本公司於本公佈日期前過去12個月內進行了以下權益集資活動：

公佈日期	集資活動	所得款項淨額	所公佈的所得款項 擬定用途	所得款項的實際用 途
二零二四年 十二月二十三日 及二零二五年 一月七日	根據一般授權認購 可轉換債券	約4百萬港元	一般營運資金	與所公佈的所得款 項擬定用途相同
二零二五年四月十 六日及二零二五 年四月二十九日	根據一般授權認購 可轉換債券	約9百萬港元	(i) 約最多2百萬港元 將用作一般營運資 金，主要包括支付(i) 員工成本；及(ii)法 律及專業費用；及 (ii) 約最多7百萬港元將 用於償還本集團的債 務。	與所公佈的所得款 項擬定用途相同

於二零二五年十二月三十一日，集資活動所得款項並無未動用部分。除上文所披露者外，本公司於本公佈日期前過往12個月內並無進行任何集資活動。

重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司事項

於截至二零二五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

於截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為189,900,000港元(二零二四年：261,100,000港元)，當中103,100,000港元(二零二四年：145,100,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及86,800,000港元(二零二四年：116,000,000港元)分類為「投資物業」，以作為授予本集團之銀行融資及其他借款(二零二四年：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970,555,000港元(二零二四年：1,106,014,000港元)，以作為二零二五年到期有擔保抵押票據之擔保；及
- (c) 本集團香港上市股本證券之公平值為67,548,000港元(二零二四年：89,641,000港元)，其中45,333,000港元(二零二四年：64,323,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而22,215,000港元(二零二四年：25,318,000港元)與本集團於一間聯營公司之部份上市投資相關，以作為授出予本集團之證券保證金財務融資(二零二四年：證券保證金財務融資及銀行融資)之擔保。

重大承擔

於二零二五年十二月三十一日，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215,020,000港元(二零二四年：227,207,000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。於截至二零二五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。

僱員及酬金政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團之僱員人數為356人(二零二四年：371人)。截至二零二五年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為70,280,000港元(二零二四年：80,666,000港元)。員工成本減少乃主要由於本集團員工人數減少，以及本集團所實施之有效成本節約措施。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。

業務回顧

銷售金融資產業務

於截至二零二五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收益(除稅前)為17,086,000港元，去年則為分部虧損(除稅前) 24,818,000港元。分部虧損轉為分部收益，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認買賣收益10,756,000港元，對比截至二零二四年十二月三十一日止年度則為買賣虧損7,637,000港元，以及二零二五年按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動產生之收益6,584,000港元所致。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團並未購入任何香港上市股本證券，及由於出售四隻香港上市股本證券賬面值總額為15,365,000港元，而總出售所得款項淨額為26,121,000港元，故產生買賣收益10,756,000港元。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收益6,584,000港元。

於截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	64,323	97,316
購入	-	2,790
出售	(15,365)	(18,879)
確認公平值變動產生之收益／(虧損)	<u>6,584</u>	<u>(16,904)</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u><u>55,542</u></u>	<u><u>64,323</u></u>

於二零二五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」之若干重大香港上市股本證券之詳情如下：

香港上市股本證券名稱	首次收購日期	於二零二五年 十二月三十一日 持有之股份 數目	於二零二五年 十二月三十一日 之公平值 (千港元)	公平值與本集團 於二零二五年 十二月三十一日 綜合資產總值 之比較 (%)	截至二零二五年 十二月三十一日 止六個月 已收/應收之 股息 (千港元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度已確認 公平值變動所 產生之收益/ (虧損) (千港元)
布萊克萬礦業有限公司(股份代號：159)	二零二一年六月	78,223,000	6,962	0.3%	-	(860)
歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)	二零二二年八月	15,010,000	4,803	0.2%	-	(2,176)
遠航港口發展有限公司(股份代號：8502)	二零二零年八月	12,096,000	3,750	0.2%	-	302
敏捷控股有限公司(股份代號：186)	二零二零年十二月	83,673,268	13,220	0.6%	-	(6,192)
經緯天地控股有限公司(股份代號：2477)	二零二四年二月	1,768,000	23,691	1.0%	-	18,016
			<u>52,426</u>		<u>-</u>	<u>9,090</u>

董事相信，本集團持有之香港上市股本證券之未來表現主要受經濟因素、投資者氣氛、被投資公司股份之供求情況及被投資公司之基本因素(如被投資公司之消息、業務基本因素及發展、財務表現及前景)所影響。故此，董事密切監察上述因素，尤其本集團股本證券投資組合之各間被投資公司之基本因素，並不時積極調整本集團之股本證券投資組合，並於適當時將香港上市股本證券變現。

借貸業務

於截至二零二五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14,142,000港元，較去年的21,046,000港元減少33%。分部收益(除稅前)為1,038,000港元，去年則為分部虧損(除稅前)20,162,000港元。

貸款利息收入減少33%主要是由於不再就分類至第3階段(信貸減值)之貸款確認其利息收入並將之全數撇銷。

分部虧損轉為分部收益，主要由於就應收貸款確認之預期信貸虧損撥備減少25,121,000港元所致，惟部分被貸款利息收入減少6,904,000港元所抵銷。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團並無授出新貸款。此外，並無客戶從現有貸款中提取本金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團借貸業務所批出之12筆貸款尚未償還。未償還本金額合共990,471,000港元之12筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。本集團已透過取得額外抵押品延長與一名客戶之三項應收貸款之最終還款日期，目前正與其他客戶磋商，以期達成具有約束力的和解協議。截至本公佈日期，磋商仍在進行中。

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12,733,000港元，相比截至二零二四年十二月三十一日止年度減少25,121,000港元。於預期信貸虧損撥備總額中，(i)全部金額已確認為分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款，及(ii)已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款折讓貼現3,538,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之應收貸款及利息(除累計預期信貸虧損撥備後)為160,496,000港元(二零二四年：171,816,000港元)。

有關本集團借貸業務之資料包括(i)業務模式、(ii)內部控制系統、(iii)應收貸款預期信貸虧損撥備之釐定基準、(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已於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報中披露。

銷售珠寶產品業務

於截至二零二五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69,516,000港元，較上一年度之69,284,000港元增加0.3%，及呈報分部溢利(除稅前)為1,815,000港元，較上一年度432,000港元增加320%。

銷售珠寶產品業務產生的收益及毛利於兩個年度均保持穩定。分部溢利(除稅前)改善主要由於本年度就貿易應收款項作出之撥備減少。於報告期末，董事已就本集團之貿易應收款項進行減值評估。根據該減值評估，已作出貿易應收款項之預期信貸虧損撥備159,000港元，較去年減少1,743,000港元。

為應對市況低迷及金價飆升，本集團正開發廉價珠寶產品擴展其產品種類，以迎合消費者持續縮減的預算。自二零二四年起，本集團推出其他寶石類珠寶產品，並收到多個客戶小批量訂單的銷售查詢。預計客戶於二零二六年上半年之前不會大量訂購其他寶石類珠寶產品。此外，本集團將繼續於二零二六年透過參加貿易展覽及組織銷售差旅，為其珠寶產品開拓新市場，如日本及其他亞太國家。

於報告期末，董事已按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159,000港元，較去年減少1,743,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為25,676,000港元(二零二四年：27,400,000港元)。

物業投資業務

於截至二零二五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收益為5,882,000港元，較去年之9,104,000港元減少35%，並錄得分部虧損(除稅前) 268,475,000港元，較去年的278,118,000港元減少3%。

總收益當中，1,903,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，2,453,000港元來自住宅服務式公寓(受短期租賃協議規限)的租金收入，及1,526,000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於二零二二年第三季度三座主體地塊上的住宅服務式公寓落成並交付予承租人後，租金收入自住宅服務式公寓(受短期租賃協議規限)產生，並已就已交付住宅服務式公寓收取物業管理費。收益減少主要由於二零二五年本集團投資物業之出租率下降所致。

分部業績改善主要歸因於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無商譽減值虧損189,029,000港元，惟部分被於截至二零二五年十二月三十一日止年度就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認之減值虧損111,928,000港元(二零二四年：12,659,000港元)、12,170,000港元(二零二四年：無)及64,859,000港元(二零二四年：無)所抵銷。

本公司之間接全資附屬公司北湖九號公司擁有(i)建設及經營會所內的會所設施之權利；及(ii)開發及經營主體地塊之權利以及建設及管理主體地塊上已建物業(各為一項「物業」，統稱為「該等物業」)之權利(「管理權」)，為期約37年，截至二零六二年一月三十日止。

主體地塊第二及第三階段已開發為七座三層服務式公寓，包括279套服務式公寓，總建築面積為45,165平方米(單套公寓的面積約為88至459平方米)，連同北湖九號公司正在建設及出租的兩座三層寫字樓，建築面積均為約6,300平方米，總建築費用為人民幣727,000,000元(相等於804,934,000港元)。住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號公司提供租賃。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，概無就住宅服務式公寓簽署長期租賃協議、概無簽署寫字樓租賃協議，而概無任何根據長期租賃協議交付住宅服務式公寓之空置管有權。

於二零二五年十二月三十一日，仍有就住宅服務式公寓已簽署之一份長期租賃協議尚未交付。

就北湖九號公司訂立的每份租賃協議所計算得出的適用比率均低於5%，根據上市規則第14章，該等租賃協議並無構成本公司須予公佈的交易。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連人士(定義見上市規則)的第三方。

於報告期末，董事已參考貼現現金流量預測，就物業、廠房及設備、無形資產以及有關(i)建設及經營會所設施之權利及(ii)開發及經營主體地塊之權利以及管理主體地塊主體地塊上已建物業之權利之使用權資產進行減值測試，以評估位於中國內地北京之物業投資業務及高爾夫球會所營運業務之使用價值。由於本集團物業投資業務及高爾夫球會所營運業務之現金產生單位賬面價值超過其可收回金額，故於截至二零二五年十二月三十一日止年度就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認減值虧損75,501,000港元、12,170,000港元及64,859,000港元。減值虧損乃由於為反映當時市況及管理層的最新估計，就住宅服務式公寓及寫字樓較低租金及較長之交付日期，更改物業投資業務的貼現現金流量預測所使用的關鍵假設及輸入數據。

於報告期末，董事已計量短期租賃協議項下住宅服務式公寓之投資物業。基於獨立合資格估值師所編製之估值，本集團確認投資物業公平值變動所產生之虧損9,858,000港元。

於報告期末，董事已按公平值計量香港寶福山6個龕位之投資物業。基於獨立專業估值師所編製之估值，本集團確認投資物業公平值變動所產生之收益1,104,000港元。

於報告期末，董事已按公平值計量信德物業之投資物業部分，並對信德物業之物業、廠房及設備部分進行減值測試。按獨立合資格估值師編製之物業估值，信德物業之投資物業部分之公平值自二零二四年十二月三十一日之116,000,000港元減少至二零二五年十二月三十一日之86,800,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損29,200,000港元及物業、廠房及設備之減值虧損36,427,000港元。

高爾夫球會所營運業務

於二零二三年四月三日，本集團收到會所承租人關於於二零二三年十月五日前終止會所資產租賃協議的提前通知。於二零二三年十月五日有關終止後，本集團透過自行經營及管理會所，擴展至高爾夫球會所營運業務。

會所地理位置優越，距離北京首都國際機場僅10分鐘車程，距離北京市中心僅25分鐘車程。會所為北京最大型的高端休閒綜合體之一，為企業及個人提供會員制計劃。會所佔地面積約1,150畝，由多間國際知名的設計公司主理，其配套設施完備，包括一個18洞標準高爾夫球場、高爾夫學院、餐廳、湖畔包院、會議設施及零售商店。本集團高爾夫球會所營運業務以會員、高爾夫球會所營運及餐飲營運為主要收入來源。

鑑於主體地塊位於會所旁邊，董事認為由本集團自行經營及管理會所，將為本集團就制訂租賃主體地塊上的住宅服務式公寓之市場推廣計劃提供極大靈活性，例如容許承租人入場使用會所之設施。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的高爾夫球會所營運業務產生之收益為134,190,000港元(二零二四年：132,176,000港元)，並錄得分部溢利(除稅前)36,236,000港元(二零二四年：14,048,000港元)。分部溢利增加，主要由於更有效控制成本導致薪金及其他行政開支減少。董事不時謹慎監控會所的收益及營運成本，以創造持續收益來源。

於聯營公司之投資

Elite Prosperous為一間投資控股公司，其主要資產為一間非上市投資控股公司之47,643股普通股，佔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。根據Elite Prosperous之財務報表，該投資之公平值由二零二四年十二月三十一日的5,731,000港元增加至二零二五年十二月三十一日的7,186,000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收益712,000港元。

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21.94%權益之聯營公司)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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國智能健康錄得虧損2,606,000港元，較去年的40,281,000港元減少37,675,000港元，而本集團應有權分佔中國智能健康虧損572,000港元。於二零二五年十二月三十一日，於截至二零二五年十二月三十一日止年度應佔中國智能健康虧損前，來自中國智能健康的聯營公司權益的賬面值為零。根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資，倘實體應佔聯營公司或合營企業之虧損等於或超過其於聯營公司或合營企業之權益，則不會確認進一步虧損。因此，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無應佔中國智能健康虧損。

未來前景

二零二五年全球宏觀經濟環境仍充滿不確定性。儘管部分通脹壓力紓緩，若干司法管轄區之核心通脹持續，導致中央銀行政策分歧，市場情緒謹慎。地緣政治局勢緊張，尤其東歐及中東持續衝突，持續對能源安全及貿易航道構成風險。此外，全球貿易碎片化(以美國及中國等主要經濟體之間持續之科技及關稅爭議為例)，營造更複雜及難以預測之營商環境。儘管人工智能發展及可持續能源轉型加速帶來結構性增長機遇，有關機會往往被監管障礙及供應鏈重組抵銷。因此，二零二五年之特點為策略性調整，企業面對持續逆風專注於韌性及適應力。

鑑於股票市場持續不確定，董事將對本集團股票投資組合維持警覺及靈活方針。投資策略將優先考慮資本保障及流動性，本集團準備因應市場狀況將股票持股變現為現金，從而於二零二五年緩減潛在下行風險。

鑑於宏觀經濟前景審慎，董事擬對本集團貸款組合維持保守立場，二零二五年保持其規模相對穩定。因此，放債業務產生之利息收入預期與二零二四年大致相若，主要重點仍為嚴格信貸風險管理。董事將繼續密切監控借款人還款行為及財務狀況，優先收回任何逾期應收款項，以保障本集團資產質素。

由於消費情緒低迷及消費優先次序轉變，二零二五年珠寶產品零售環境預期仍具挑戰。對此，本集團將繼續實行產品多元化策略，專注開發大眾化價位珠寶及寶石替代產品，迎合價格敏感消費者。同時，加強拓展銷售版圖，重點進軍日本及其他東南亞國家等海外市場，減少對單一市場之依賴。儘管採取該等主動措施，鑑於全球宏觀經濟環境不確定帶來之持續阻礙，董事預期二零二五年珠寶銷售業務表現或與二零二四年相若。

儘管中國內地經濟增長放緩跡象，物業發展及租賃分部仍為本集團建立穩健收益來源策略之基石。董事將投放更多資源於標的土地上興建商業物業之市場推廣及租賃活動，力求維持高出租率。此外，本集團繼續致力分階段完成發展項目，專注按計劃落成其餘四幢服務式住宅公寓及兩幢辦公大樓，鞏固未來經常性收益基礎。

二零二五年北京高爾夫球會營運業務前景維持溫和正面，有關營運持續受惠於本市居民對高檔休閒活動之持續需求。然而，營商環境受到土地使用及環境可持續性相關持續監管監察所制約。董事相信，透過專注營運表現、提升客戶體驗及實施可持續管理措施，該分部將繼續產生穩定收入，為本集團整體投資組合帶來溫和穩定增長。

正如先前所公佈，本集團或會探索拓展至新業務領域之機會，包括區塊鏈營運服務(特別是運行即服務(RaaS))以及定製硬件及安全模塊。儘管有關潛在業務仍處於概念階段，考慮中之初步技術架構以安全、合規及可擴展性為設計重點，旨在逐步形成綜合軟硬件營運系統。董事相信此可為本集團之前瞻性發展方向；惟鑑於發展初期及區塊鏈技術相關監管及技術環境快速演變，無法保證該計劃將按構想推進或落實。本集團將繼續評估有關潛在拓展相關之可行性及風險，並於適當時作出進一步公佈。

鑑於二零二五年預期宏觀經濟環境複雜及不確定，董事將維持審慎及警覺態度。本集團將繼續識別及監控主要風險，並按需要調整策略。董事會致力帶領本集團應對有關挑戰，鞏固業務基礎、優化資源分配，並專注於現有業務之長期韌性。

報告期後事項

於二零二五年十二月十七日，本公司與大灣區深港證券有限公司(「**配售代理**」)訂立股份配售協議(「**配售協議**」)。根據配售協議，本公司有條件同意透過配售代理按竭盡所能基準按配售價為每股配售股份1.00港元向不少於六名承配人配售最多20,000,000股本公司新普通股(「**配售股份**」)，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方(「**配售事項**」)。

於二零二六年一月十三日，根據配售協議之條款及條件，配售代理已成功向不少於六名承配人配售合共20,000,000股配售股份，配售價為每股配售股份1.00港元。配售事項之所得款項淨額約為19.6百萬港元。

配售事項詳情載於本公司日期為二零二五年十二月十七日及二零二六年一月十三日之公佈。

遵守企業管治守則

除下文所述偏離守則第B.3.5條、守則第C.1.7條及守則第C.2.1條外，董事會認為，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止整個年度內一直遵守企業管治守則(「**守則**」)。

守則條文第B.3.5條

自梁曼儀女士於二零二六年一月三十日辭任董事會提名委員會成員後，董事會提名委員會的成員僅由單一性別組成。因此，董事會提名委員會成員的性別並不符合守則之守則條文第B.3.5條(「**第B.3.5條**」)項下所規定提名委員會成員需包括至少一名不同性別的成員。董事會正根據第B.3.5條在實際可行情況下盡快物色合適人選加入董事會提名委員會填補空缺。

守則條文第C.1.7條

根據守則之守則條文條文第C.1.7條(「**第C.1.7條**」)，發行人應就其董事可能會面對的法律行動投購合適之保險。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並未投購董事責任保險，因此偏離第C.1.7條之規定。於檢討本公司之規模、營運範圍及風險狀況後，董事會認為，相對於預計風險水平，投購有關保險之成本並不合理。然而，董事會將每年檢討有關狀況，以確保其仍符合本公司之實際情況。

守則條文第C.2.1條

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C3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，彼等於截至二零二五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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

審閱財務資料

審核委員會已審閱本公司截至二零二五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，二零二六年三月三十一日

於本公佈日期，董事會包括六名執行董事李雄偉先生、張國偉先生、張國勳先生、Tomasz Wojewoda先生、Raza Zaidi先生及趙豔女士；以及三名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生及羅國豪先生。

* 僅供識別