

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二四年比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	107,702	108,156
銷售成本		(48,101)	(50,216)
毛利		59,601	57,940
投資及其他收入	5	10,526	9,090
其他收益及虧損	6	(19,236)	(87,599)
銷售及分銷開支		(2,339)	(2,448)
金融資產之預期信貸虧損撥備撥回／(撥備)	7	1,702	(1,127)
行政開支		(54,515)	(57,876)
應佔聯營公司業績		713	(842)
經營虧損		(3,548)	(82,862)
融資費用	8	(37,639)	(44,036)
除稅前虧損		(41,187)	(126,898)
所得稅開支	9	(4,179)	(1,085)
本期間虧損	10	(45,366)	(127,983)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)	
		附註	
以下人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(45,366)	(127,983)
非控股權益		—	—
		<u>(45,366)</u>	<u>(127,983)</u>
中期股息	11	—	—
每股虧損	12		
基本(港仙)		<u>(12.28)</u>	<u>(34.63)</u>
攤薄(港仙)		<u>(12.28)</u>	<u>(34.63)</u>

截至六月三十日止六個月

二零二五年
千港元
(未經審核)

二零二四年
千港元
(未經審核)
(經重列)

本期間虧損	(45,366)	(127,983)
本期間其他全面收益／(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	—	(1,720)
	—	(1,720)
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	17,057	(9,182)
	17,057	(9,182)
本期間其他全面收益／(開支)，扣除所得稅後	17,057	(10,902)
本期間全面總開支	(28,309)	(138,885)
以下人士應佔本期間全面總(開支)／收益：		
本公司擁有人	(28,224)	(138,925)
非控股權益	(85)	40
	(28,309)	(138,885)

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註			
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		923,299	914,704
使用權資產		189,612	191,146
投資物業		166,027	192,185
無形資產		609,679	608,713
商譽		—	—
於聯營公司之權益		4,111	3,399
遞延稅項資產		63,031	62,570
按公平值計入損益表之金融資產		10,286	10,135
應收融資租賃		139,447	150,291
		<u>2,105,492</u>	<u>2,133,143</u>
流動資產			
存貨		29,895	30,468
應收貸款	13	174,062	171,816
貿易應收款項	14	37,919	36,756
按金、預付款項及其他應收款項		95,988	92,626
應收融資租賃		35,184	26,319
按公平值計入損益表之金融資產		68,617	64,323
已抵押銀行存款		—	23
現金及現金等價物		41,070	30,322
		<u>482,735</u>	<u>452,653</u>
分類為持作出售之資產		<u>13,735</u>	<u>13,527</u>
		<u>496,470</u>	<u>466,180</u>
資產總值		<u><u>2,601,962</u></u>	<u><u>2,599,323</u></u>

	附註	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本		38,196	38,196
為股份獎勵計劃持有之股份		(24,455)	(24,455)
儲備		1,019,370	1,044,459
本公司擁有人應佔權益		1,033,111	1,058,200
非控股權益		(5,639)	(5,554)
權益總額		1,027,472	1,052,646
負債			
流動負債			
貿易應付款項	15	39,368	43,006
已收按金、應計費用及其他應付款項		202,607	194,892
預收款項		48,920	56,553
應付稅項		91,155	83,729
銀行借款		135,236	137,825
其他借款		252,201	252,536
租賃負債		4,454	4,123
保證擔保票據		193,166	174,267
應付聯營公司款項		8,523	9,385
應付董事及關連人士款項		69,604	73,496
可轉換債券		396	—
		1,045,630	1,029,812
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		72,818	72,503
租賃負債		264,665	265,005
遞延稅項負債		180,289	179,357
可轉換債券		11,088	—
		528,860	516,865
負債總額		1,574,490	1,546,677
權益及負債總額		2,601,962	2,599,323
流動負債淨額		(549,160)	(563,632)
資產總值減流動負債		1,556,332	1,569,511

附註：

1. 編製基準

Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) (「本公司」) 及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2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二零二四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二零二四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。

持續經營

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團產生本公司擁有人應佔本期間虧損45,366,000港元，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出549,160,000港元。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮其未來流動資金、本集團經營業績及其可用融資來源，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尚未償還之借款。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其財務狀況；
- 制定多項銷售及營銷項目，提升位於中華人民共和國(「中國」)北京之住宅服務式公寓之佔用率；
- 與相關貸款人磋商，在現有借款到期後重續及延長；
- 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二零二六年八月三十一日之期間。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，包括未來十二個月期間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，於批准簡明綜合財務報表日期起計未來十二個月期間為其營運融資及應付到期繳付之財務責任。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明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至其可收回金額、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簡明綜合財務報表內反映。

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，截至二零二五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二零二四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，有關修訂本於本集團二零二五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：

香港會計準則第21號	缺乏可兌換性
（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(「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六月三十日止期間及截至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)	營運 高爾夫 球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	2,815	(574)	6,774	31,255	67,432	107,702
分部(虧損)/溢利	(46,610)	7,214	8,466	408	28,752	(1,770)
銀行存款之利息收入						107
未分配企業收入						211
未分配企業開支						(2,809)
融資費用						(37,639)
應佔聯營公司業績						713
除稅前虧損						(41,187)
所得稅開支						(4,179)
本期間虧損						(45,366)

截至二零二四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)	營運 高爾夫 球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部收益	<u>5,235</u>	<u>(4,621)</u>	<u>11,133</u>	<u>31,796</u>	<u>64,613</u>	<u>108,156</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(88,890)</u>	<u>(24,109)</u>	<u>9,489</u>	<u>(1,803)</u>	<u>24,860</u>	<u>(80,453)</u>
銀行存款之利息收入						105
未分配企業收入						228
未分配企業開支						(1,900)
融資費用						(44,036)
應佔聯營公司業績						<u>(842)</u>
除稅前虧損						(126,898)
所得稅開支						<u>(1,085)</u>
本期間虧損						<u>(127,983)</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)/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

於二零二五年六月三十日

	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)	營運 高爾夫 球會所 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部資產						
– 香港	260,503	69,055	217,155	66,543	–	613,256
– 中國	1,560,076	–	–	–	406,175	1,966,251
	<u>1,820,579</u>	<u>69,055</u>	<u>217,155</u>	<u>66,543</u>	<u>406,175</u>	<u>2,579,507</u>
未分配企業資產						<u>22,455</u>
綜合資產總值						<u>2,601,962</u>
分部負債						
– 香港	(91,697)	(97,779)	(10,893)	(10,325)	–	(210,694)
– 中國	(494,426)	–	–	–	(346,648)	(841,074)
	<u>(586,123)</u>	<u>(97,779)</u>	<u>(10,893)</u>	<u>(10,325)</u>	<u>(346,648)</u>	<u>(1,051,768)</u>
未分配企業負債						<u>(522,722)</u>
綜合負債總額						<u>(1,574,490)</u>

於二零二四年十二月三十一日

	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)	營運 高爾夫 球會所 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
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、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、若干應計費用及其他應付款項、若干應付稅項、應付聯營公司款項以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

截至二零二五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)	營運 高爾夫 球會所 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	8,708	-	-	45	13	8,766
無形資產攤銷	(7,666)	-	-	-	(693)	(8,359)
物業、廠房及設備之折舊	(5,892)	-	-	(6)	(6,175)	(12,073)
使用權資產之折舊	-	-	-	(152)	(2,853)	(3,005)
應收融資租賃之估算利息收入	9,938	-	-	-	-	9,938
按公平值計入損益表之金融資產						
公平值變動產生之收益	-	7,828	-	-	-	7,828
投資物業公平值變動產生之虧損	(27,058)	-	-	-	-	(27,058)
應收貸款之預期信貸虧損						
(「預期信貸虧損」)撥備撥回	-	-	1,702	-	-	1,702

截至二零二四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)	營運 高爾夫 球會所 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	28,650	—	—	—	22	28,672
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	—	—	—	(2,120)	—	(2,120)
無形資產攤銷	(7,806)	—	—	—	(706)	(8,512)
物業、廠房及設備之折舊	(6,721)	—	—	(6)	(6,717)	(13,444)
使用權資產之折舊	—	—	—	(152)	(2,889)	(3,041)
應收融資租賃之估算利息收入	8,540	—	—	—	—	8,540
按公平值計入損益表之金融資產						
公平值變動產生之虧損	—	(19,418)	—	—	—	(19,418)
投資物業公平值變動產生之虧損	(22,444)	—	—	—	—	(22,444)
出售龕位之虧損	(146)	—	—	—	—	(146)
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回	—	—	993	—	—	993

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	
	截至六月三十日止六個月		於二零二五年	於二零二四年
	二零二五年	二零二四年	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
澳洲	891	586	—	—
歐洲	4,069	3,696	—	—
香港	33,455	36,082	259,988	283,035
中國	69,287	67,792	1,632,740	1,627,112
	<u>107,702</u>	<u>108,156</u>	<u>1,892,728</u>	<u>1,910,147</u>

附註：

非流動資產不包括遞延稅項資產、按公平值計入損益表之金融資產及應收融資租賃。

有關主要客戶之資料

於二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月概無外部客戶貢獻本集團總收入百分之十或以上。

4. 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	31,255	31,796
營運高爾夫球會所		
– 會所活動	35,900	35,012
– 餐飲	5,429	5,398
– 會籍費用	17,075	15,257
物業投資		
– 物業管理收入	662	729
	90,321	88,192
來自其他來源之收益		
銷售金融資產		
– 銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額	(574)	(4,621)
營運高爾夫球會所		
– 租金收入	9,028	8,946
借貸		
– 貸款利息收入	6,774	11,133
物業投資		
– 租金收入	2,153	4,506
	107,702	108,156
總收益	107,702	108,156
收益確認之時間		
– 按單一時間點	72,584	72,206
– 於一段時間內	17,737	15,986
	90,321	88,192
來自客戶合約之收益	90,321	88,192

來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自銷售按公平值計入損益表之金融資產之所得款項	2,968	9,838
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	(3,542)	(14,459)
	<u>(574)</u>	<u>(4,621)</u>

5. 投資及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
股息收入	196	228
應收融資租賃之估算利息收入	9,938	8,540
銀行存款之利息收入	107	105
雜項收入	285	217
	<u>10,526</u>	<u>9,090</u>

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
商譽減值虧損	—	(45,591)
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)	7,828	(19,418)
投資物業公平值變動產生之虧損	(27,058)	(22,444)
出售龕位之虧損	—	(146)
撇銷物業、廠房及設備	(6)	—
	<u>(19,236)</u>	<u>(87,599)</u>

7. 金融資產之預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
應收貸款之預期信貸虧損(撥備撥回)／撥備：		
– 12個月預期信貸虧損	–	156
– 並無信貸減值之全期預期信貸虧損	–	8,038
– 信貸減值之全期預期信貸虧損	(1,702)	(9,187)
	(1,702)	(993)
其他應收款項之預期信貸虧損撥備：		
– 12個月預期信貸虧損	–	–
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	–	2,120
	(1,702)	1,127

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
應付一間聯營公司款項之利息	270	330
應付董事及關連人士款項之利息	2,971	2,457
銀行借款之利息	3,811	3,373
租賃負債之利息	6,744	6,920
其他借款之利息	14,915	10,984
可轉換債券之利息	396	–
其他之利息	6	6
有擔保抵押票據之估算利息	12,780	24,260
	41,893	48,330
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(4,254)	(4,294)
	37,639	44,036

9. 所得稅(開支)／抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
香港利得稅		
– 本期稅項	–	–
中國企業所得稅		
– 本期稅項	(6,159)	(3,126)
遞延稅項抵免	1,980	2,041
	<u>(4,179)</u>	<u>(1,085)</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. 本期間虧損

本期間虧損乃扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷(計入行政開支)	8,359	8,512
已售存貨之成本	25,844	26,313
物業、廠房及設備之折舊	12,073	13,444
使用權資產之折舊	3,005	3,041
匯兌(收益)／虧損淨額	(49)	38
員工成本(包括董事酬金)：		
– 薪金及津貼	32,885	38,677
– 退休福利計劃供款	124	191
	33,009	38,868

11. 中期股息

於截至二零二五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(二零二四年：無)。董事會已決定不會就截至二零二五年六月三十日止六個月支付任何中期股息(二零二四年：無)。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損

本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(45,366)</u>	<u>(127,983)</u>
---------------	-----------------	------------------

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)

普通股數目

於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均
數減為股份獎勵計劃持有之股份加權平均數

<u>369,530</u>	<u>369,530</u>
----------------	----------------

並無呈列截至二零二五年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利，此乃由於並無已發行潛在普通股。

計算截至二零二四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之購股權，此乃由於該等購股權之行使價高於股份平均市價。

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。

13. 應收貸款

	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
向客戶提供之貸款	929,868	929,868
應收應計利息	58,017	55,652
	987,885	985,520
減：累計預期信貸虧損撥備	(813,823)	(813,704)
	174,062	171,816

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%（二零二四年十二月三十一日：年利率8%至20%）。貸款含有按要求償還條款，故分類為流動資產。於報告期末，按到期日劃分之應收貸款(扣除累計預期信貸虧損撥備)到期情況如下：

	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	—	171,816
一年以上但不超過兩年	174,062	—
	174,062	171,816

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，已確認應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回為1,702,000港元(二零二四年：993,000港元)。

於二零二五年六月三十日，四筆未償還本金總額為343,518,000港元之貸款以公司擔保作抵押，三筆未償還本金總額為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、一筆未償還本金總額為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，及一筆未償還本金總額為10,958,000港元之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二五年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為813,823,000港元(二零二四年十二月三十一日：813,704,000港元)。

累計預期信貸虧損撥備變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元 (未經審核)	並無信貸 減值之全期 預期信貸虧損 千港元 (未經審核)	信貸減值之 全期預期 信貸虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二四年一月一日	5,652	—	749,254	754,906
轉撥至信貸減值之全期預期 信貸虧損	(5,322)	—	5,322	—
折讓貼現	—	—	20,944	20,944
已(撥回)／確認預期信貸虧損 撥備	(330)	—	38,184	37,854
於二零二四年十二月三十一日 (經審核)及二零二五年 一月一日	—	—	813,704	813,704
折讓貼現	—	—	1,821	1,821
已撥回預期信貸虧損撥備	—	—	(1,702)	(1,702)
於二零二五年六月三十日	—	—	813,823	813,823

14. 貿易應收款項

	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	40,809	39,646
減：累計預期信貸虧損撥備	(2,890)	(2,890)
	37,919	36,756

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：

	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	4,871	5,036
31至60日	3,651	6,795
61至90日	7,376	6,628
91至120日	3,758	4,103
121至180日	7,555	10,052
180日以上	10,708	4,142
	37,919	36,756

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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，並未確認之貿易應收款項之預期信貸虧損撥備(二零二四年：2,120,000港元)。

貿易應收款項於二零二五年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為2,890,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,890,000港元)。

15. 貿易應付款項

	於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	39,368	43,006

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 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	1,729	1,555
31至60日	1,036	3,084
61至90日	1,236	726
91至120日	671	84
120日以上	34,696	37,557
	39,368	43,006

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。

16. 以股權結算之股份支款之交易

a. 於二零一一年十二月十二日採納之購股權計劃

根據股東於二零一一年十二月十二日通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）以取代於二零零二年一月二十一日採納之購股權計劃。二零一一年購股權計劃之詳情載於本公司日期為二零一一年十一月十八日之通函。二零一一年購股權計劃之概要於本公司二零二三年年報披露。

二零一一年購股權計劃於二零二一年十二月十一日到期，不可根據二零一一年購股權計劃進一步授出購股權，惟二零一一年購股權計劃之條文就到期前授出而尚未行使之購股權而言將繼續具有十足效力及作用。

特定類別購股權詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期間	表現目標	行使期	行使價	授出日期前 之 股份收市價
二零二一年	二零二一年 六月四日	100%購股權已於 二零二一年 六月四日歸屬	無	二零二一年 六月四日至 二零二四年 六月三日	0.298港元	0.290港元

下表披露於截至二零二四年六月三十日止六個月內二零一一年購股權計劃之變動：

購股權類別	購股權數目					於二零二四年 六月三十日 尚未行使
	於二零二四年 一月一日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內失效	
二零二一年	<u>171,760,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(171,760,000)</u>	<u>—</u>
於報告期末可予行使						<u>—</u>
加權平均行使價					<u>0.298港元</u>	<u>—</u>

b. 於二零二一年十二月十六日採納之購股權計劃

由於二零一一年購股權計劃於二零二一年十二月十一日到期，根據股東於二零二一年十二月十五日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「二零二一年購股權計劃」）。二零二一年購股權計劃之詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十五日之通函。二零二一年購股權計劃之概要於本公司二零二四年年報披露。

自其獲採納以來，概無根據二零二一年購股權計劃授出購股權。

於二零二四年八月十五日，鑒於自二零二三年一月一日起生效的對上市規則第17章股份計劃相關內容的修訂，本公司終止了二零二一年購股權計劃。

c. 於二零二四年八月十五日採納之購股權計劃

鑒於自二零二三年一月一日起生效的對上市規則第17章股份計劃相關內容的修訂，本公司已根據股東於二零二四年八月十五日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案採納新購股權計劃（「二零二四年購股權計劃」）。二零二四年購股權計劃的詳情載於本公司日期為二零二四年七月二十九日的通函。二零二四年購股權計劃之概要於本公司二零二四年年報披露。

自其獲採納以來，概無根據二零二四年購股權計劃授出購股權。

d. 股份獎勵計劃

於二零二一年九月十六日，董事會決議採納股份獎勵計劃。於本公司於二零二四年八月十五日舉行的股東特別大會上，經本公司股東批准，對股份獎勵計劃作出若干修訂，以（其中包括）使其與於二零二三年一月一日起生效的上市規則第17章項下規定的最新修訂保持一致。有關股份獎勵計劃之詳情載於本公司日期為二零二四年七月二十九日之通函。股份獎勵計劃之概要於本公司二零二四年年報披露。

為股份獎勵計劃持有之本公司股份變動詳情如下：

	為股份獎勵計劃 持有之股份數目		為股份獎勵計劃 持有之股份	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
於一月一日	12,431	12,431	24,455	24,455
根據股份獎勵計劃購買之股份	—	—	—	—
於六月三十日	<u>12,431</u>	<u>12,431</u>	<u>24,455</u>	<u>24,455</u>

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月內，概無本公司股份乃根據股份獎勵計劃透過在公開市場購買的方式收購。

下表披露根據本公司於二零二一年九月十六日採納的股份獎勵計劃(於二零二四年八月十五日修訂)根據上市規則第17.12(1)(a)條授出的股份獎勵於截至二零二四年十二月三十一日止年度的變動(假設本公司於二零二五年六月二十日生效的股份合併已生效):

承授人之姓名或類別	授出日期	於二零二四年 一月一日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬	年內註銷/沒收	年內失效	於二零二四年 十二月三十一日 尚未歸屬	歸屬日期及期間	股份獎勵之 購買價	緊接授出日期 前的收市價	於授出日期之 公平值
本公司董事	不適用	-	-	-	-	-	-	不適用	不適用	不適用	不適用
財政年度內五名 最高薪酬個人	不適用	-	-	-	-	-	-	不適用	不適用	不適用	不適用
其他承授人:顧問 黃俊雄先生	二零二四年 九月四日	-	3,800,000	-	-	-	3,800,000	二零二五年九月 四日,二零二 四年九月四日 到二零二五年 九月四年	零	0.65港元	0.65港元

e. 根據上市規則第17.07(1)(c)條作出的披露

以股權結算之股份支款之公平值乃於授出日期不考慮非市場歸屬條件而釐定，在歸屬期間以直線法列作開支，以本集團估計最終將歸屬的權益工具為基礎，並於權益(即以股權結算之股份支款儲備)作相應之增加。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂關於預期將歸屬的權益工具數目的估計。修訂原估計的影響(如有)於損益表確認，以令累計開支反映經修訂之估計，並於以股權結算之股份支款儲備作相應調整。對於在授出日期即時歸屬之購股權，所授出購股權之公平值即時於損益表列作開支。

與僱員以外人士進行之以股權結算之股份支款之交易乃按所收取貨品或服務之公平值計量，惟倘公平值無法可靠估計，於該情況下，該等交易則按所授出權益工具於有關實體取得貨品或交易對手提供服務當日計量之公平值計量。所收取貨品或服務之公平值確認為開支(惟貨品或服務符合資格確認為資產除外)。

f. 根據上市規則第17.07(2)條作出的披露

於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據二零二四年購股權計劃及股份獎勵計劃可供授出的購股權及獎勵總數(假設本公司於二零二五年六月二十日生效的股份合併已生效)為34,396,064份。

於二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，於根據二零二四年購股權計劃及股份獎勵計劃可供授出的購股權及獎勵總數內(假設本公司於二零二五年六月二十日生效的股份合併已生效)，可供授予服務提供者的購股權數目為19,606份。

g. 根據上市規則第17.07(3)條作出的披露

截至二零二四年十二月三十一日止年度(假設本公司於二零二五年六月二十日生效的股份合併已生效)根據二零二四年購股權計劃及股份獎勵計劃授出的購股權及獎勵而可能發行的股份數目(即3,800,000股)除以截至二零二四年十二月三十一日止年度(假設本公司於二零二五年六月二十日生效的股份合併已生效)本公司已發行股份加權平均數(即381,960,648股)為0.99%。

h. 根據上市規則第17.07A條作出的披露

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司薪酬委員會已審閱及批准(i)採納二零二四年購股權計劃提案；(ii)將對股份獎勵計劃作出若干修訂；及(iii)於二零二四年九月四日根據股份獎勵計劃授出股份獎勵。

於釐定根據股份獎勵計劃授出股份獎勵時，每名參與者的股份獎勵資格及分配乃由本公司薪酬委員會批准的分配機制釐定。該機制由若干關鍵決定因素組成，包括(i)參與者於本集團的角色及與本集團的關係；(ii)參與者對本集團的貢獻；(iii)本公司的財務表現及員工開支預算；及(iv)本集團的業務前景及行業慣例。

17. 比較數字

若干比較數字已就附注12所載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。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止期間之中期股息(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

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益107,702,000港元，較上一期間之108,156,000港元減少0.4%。收益減少乃主要由於借貸業務減少4,359,000港元及物業投資業務減少2,420,000港元。該減少部分被(i)確認出售金融資產的買賣虧損574,000港元，相比截至二零二四年六月三十日止六個月的買賣虧損為4,621,000港元；及(ii)營運高爾夫球會所增加2,819,000港元；總收益當中，6,774,000港元來自借貸、31,255,000港元來自銷售珠寶產品、2,815,000港元來自物業投資、67,432,000港元來自營運高爾夫球會所，以及買賣虧損574,000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六月三十日止期間虧損為45,366,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之127,983,000港元減少65%。該虧損減少乃主要由於(i)截至二零二四年六月三十日止六個月期間曾確認45,591,000港元之商譽減值虧損，而本期間並無該項虧損；(ii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之收益為7,828,000港元，惟本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，就該項目錄得19,418,000港元之虧損。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月之5,483,000港元減少1%至截至二零二五年六月三十日止六個月之5,412,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率於截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二五年六月三十日止六個月維持不變，為17%%。毛利及毛利率之詳情於下文「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六月三十日止六個月之5,235,000港元減少46%至截至二零二五年六月三十日止六個月之2,815,000港元。毛利下降之詳情於下文「業務回顧」中「物業投資業務」一節討論。

營運高爾夫球會所業務於截至二零二五年六月三十日止六個月產生毛利45,175,000港元(二零二四年：40,710,000港元)，並錄得毛利率67%(二零二四年：63%)。高爾夫球場業務的毛利及毛利率之詳情於下文「業務回顧」中「營運高爾夫球會所業務」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7,828,000港元。
- (b) 截至二零二四年六月三十日止六個月，董事就收購Smart Title Limited全部已發行股份及Smart Title Limited所欠股東貸款所產生之商譽進行減值測試，並確認商譽減值虧損45,591,000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。
- (c) 於報告期末，本集團根據一名獨立專業估值師編製之估值按公平值計量其位於香港及中國內地北京之投資物業，並確認虧損27,058,000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六月三十日止六個月之2,448,000港元減少4%至截至二零二五年六月三十日止六個月之2,339,000港元。該降幅乃主要由於海外差旅費用及展覽開支減少所致。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，金融資產之預期信貸虧損撥備撥回金額為1,702,000港元；相較截至二零二四年六月三十日止六個月期間，金融資產之預期信貸虧損撥備金額為1,127,000港元。於截至二零二五年六月三十日止期間的金融資產之預期信貸虧損撥備撥回總額中，1,702,000港元已確認為應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回(於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論)，及零已確認為貿易應收款項(於下文「業務回顧」之「銷售珠寶產品業務」一節討論)。

行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月之57,876,000港元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月之54,515,000港元。該減少主要由於本集團在截至二零二五年六月三十日止六個月期間所實施之有效成本節約措施。

截至二零二五年六月三十日止六個月，應佔聯營公司利潤為713,000港元(二零二四年：應佔聯營公司虧損為842,000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)之溢利713,000港元(二零二四年：123,000港元)；(ii)應佔中國智能健康控股有限公司(「**中國智能健康**」，一間本公司擁有21.94%權益之聯營公司)之虧損為零(二零二四年：965,000港元)。

融資費用由截至二零二四年六月三十日止六個月之44,036,000港元減少15%至截至二零二五年六月三十日止六個月之37,639,000港元。該減少主要是由於二零二五年到期保證擔保票據之部分贖回本金及半年期利息由二零二四年三月二十三日延遲至二零二四年四月三日結付，截至二零二四年六月三十日止六個月產生了額外的財務成本以及二零二五年應付董事及關連方款項減少所致。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅開支4,179,000港元。所得稅支出主要來自(i)租賃合約相關遞延稅項資產變動所致之確認遞延稅項開支279,000港元；及(ii)本年度稅項開支6,159,000港元，惟部分被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2,259,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

於截至二零二五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二零二四年十二月三十一日之1,058,200,000港元減少至二零二五年六月三十日之1,033,111,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二五年六月三十日止六個月產生虧損所致，惟部分已由本集團換算海外業務產生之匯兌收益抵銷。

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為41,070,000港元(二零二四年十二月三十一日：30,322,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之未償還借款為650,207,000港元(二零二四年十二月三十一日：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193,166,000港元之二零二五年到期保證擔保票據(「**二零二五年到期保證擔保票據**」)，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恒策略投資(中國)有限公司(其主要資產為(1)建設及經營位於中國內地北京一間會員制高爾夫球會所及酒店(「**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；(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(iii)須以於二零二三年九月二十三日至二零二五年三月二十三日期間分18次部分贖回及於二零二五年九月二十三日最終贖回的方式償還；

- (b) 由一間銀行授出本金總額為135,236,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款89,991,000港元，按該銀行不時所報一個月香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息，以(1)本集團位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼12樓1201、1202、1203、1209、1210、1211及1212號單位及走廊之物業(「信德物業」)之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零三八年三月十八日止，按153期每月等額分期償還；(ii)本金為35,839,000港元之定期貸款，按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零四二年三月十日止，按201期每月等額分期償還；及(iii)本金為1,203,000美元(相等於9,406,000港元)之定期貸款，按一個月銀行對未償還金額之資金成本加年利率1%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零四二年八月二十五日止，按206期每月等額分期償還；
- (c) 由一間財務公司授出一筆200,000,000港元之貸款，由二零二四年四月一日起按年利率10%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，及於二零二五年四月一日到期。貸款到期日已於二零二五年八月一日延長至二零二七年四月一日；
- (d) 由一間財務公司授出一筆85,000港元之貸款，為無抵押，按最優惠利率加年利率3%計息，可隨時要求償還；
- (e) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資34,652,000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；
- (f) 由一間證券經紀公司授出一筆14,984,000港元之貸款，為無抵押，按固定年利率6%計息，採用每半年等額分期付款方式償還，至二零二八年六月結束；
- (g) 由李雄偉先生作出的現金墊款12,312,000港元，按一間財務公司所報年利率21.60%計息、無抵押及須按要求償還；

- (h) 由執行董事張國勳先生作出的現金墊款1,200,000港元，為免息、無抵押及須按要求償還；
- (i) 由張國偉先生作出的現金墊款3,872,000港元，按中國銀行(香港)有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.3%或中國銀行(香港)有限公司所報港元最優惠利率減年利率2.25%計息(以較低者為準)、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)作出的現金墊款52,220,000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港元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) 由一名人士作出的現金墊款2,480,000港元，按年利率4%計息、無抵押及於二零二五年十月二十一日到期。

資本負債比率

於二零二五年六月三十日，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63%(二零二四年十二月三十一日：60%)。

流動負債淨值及流動比率

於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨值及流動比率分別為549,160,000港元(二零二四年十二月三十一日：563,632,000港元)及0.47(二零二四年十二月三十一日：0.45)。

資本結構

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司之資本結構概無變動。

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。

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：

公告日期	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

於二零二五年六月三十日，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

於截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為210,500,000港元(二零二四年十二月三十一日：261,100,000港元)，當中115,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：145,100,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及95,500,000港元(二零二四年十二月三十一日：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之擔保；
- (b) 永恒策略投資(中國)有限公司之100%已發行股份，經調整購買價分配後之未經審核合併資產淨值為1,125,074,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,106,014,000港元)，以作為二零二五年到期保證擔保票據之擔保；
- (c) 本集團香港上市股本證券之公平值為71,680,000港元(二零二四年十二月三十一日：89,641,000港元)，其中59,847,000港元(二零二四年十二月三十一日：11,833,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而11,434,000港元(二零二四年十二月三十一日：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及銀行融資之擔保；
- (d) 於二零二四年十二月三十一日，23,000港元的銀行存款，用於擔保授予本集團的銀行融資；及
- (e) 10,286,000港元(二零二四年十二月三十一日：10,135,000港元)的主要管理人員人壽保險保單，用於擔保授予本集團的銀行融資。

重大承擔

於二零二五年六月三十日，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246,284,000港元(二零二四年十二月三十一日：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該律師事務所解決一宗由一名獨立第三方於二零一零年向彼等提出的財產交易民事訴訟案件而結欠一筆未清償律師費人民幣31,000,000元(相等於33,967,000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。

本集團中國內地法律顧問已告知，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負債撥備。

僱員及酬金政策

於二零二五年六月三十日，本集團之僱員人數為346人(二零二四年：357人)。截至二零二五年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為33,009,000港元(二零二四年：38,868,000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收益(除稅前)為7,214,000港元，較上一期間分部虧損(除稅前)錄得之24,109,000港元。分部收益(除稅前)主要包含按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動所產生之收益，金額為7,828,000港元。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團並未獲得任何香港上市股本證券，及由於出售三隻香港上市股本證券賬面值總額為3,534,000港元，而總出售所得款項淨額為2,960,000港元，故產生買賣虧損574,000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。本集團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7,828,000港元。

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月內，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
加：購入	—	2,790
減：出售	(3,534)	(14,424)
確認公平值變動產生之收益／(虧損)	7,828	(19,418)
	<u>68,617</u>	<u>66,264</u>
於六月三十日之賬面值	68,617	66,264

於二零二五年六月三十日由本集團持有並入賬為「按公平值計入損益表之金融資產」之香港上市股本證券之詳情如下：

香港上市股本證券名稱	於二零二五年 六月三十日 持有之股份數目	於二零二五年 六月三十日 之公平值 千港元	公平值與本集團 於二零二五年 六月三十日 綜合資產 總值之比較	截至二零二五年 六月三十日 止六個月已收／ 應收之股息 千港元	截至二零二五年 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
布萊克萬礦業有限公司 (股份代號：159)	78,223,000	7,197	0.3%	—	(626)
歡喜傳媒集團有限公司 (股份代號：1003)	20,830,000	8,019	0.3%	—	(1,666)
敏捷控股有限公司 (股份代號：186)	83,673,268	18,994	0.7%	—	(418)
雲鋒金融集團有限公司 (股份代號：376)	5,234,000	11,986	0.5%	—	6,543
		<u>46,196</u>		<u>—</u>	<u>3,833</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6,774,000港元，較上一期間之11,133,000港元減少39%，且錄得分部溢利(除稅前)8,466,000港元，比截至二零二四年六月三十日止六個月9,489,000港元減少11%。

貸款利息收入減少39%主要是由於不再就分類至第3階段(信貸減值)之九筆貸款確認其利息收入並將之全數撇銷，且另有第3階段(信貸減值)下的三筆貸款的利息收入按扣除累計預期信貸虧損撥備後的淨賬面金額以實際利率計算。

分部溢利(除稅前)錄得11%降幅主要由於貸款利息收入減少4,359,000港元，部分被薪金減少2,400,000港元所抵銷。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團並無授出新貸款及並無客戶從現有貸款中提取本金。

於二零二五年六月三十日，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987,885,000港元之十二筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。

於報告期末，董事已就本集團之應收貸款進行減值評估。該預期信貸虧損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。根據該評估，已作出應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回1,702,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則為已作出應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回993,000港元。

謹此提述本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度年報第291至302頁所提述分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款。下文載述收回該等應收貸款之最新發展：

(a) 客戶A

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於客戶A未能於最終還款日(即二零二四年十一月九日)償還三筆應收貸款，其未償還本金總額共210,101,000港元之貸款已從第1階段(初始確認)轉移至第3階段(信用減值)。於二零二四年十一月八日，本集團已將最後還款日有條件地延長至二零二六年十一月九日，並以位於香港4,000個牌位的使用權以本集團為受益人作質押。該貸款延期的相關條件已於二零二五年三月獲達成。

(b) 客戶D

自二零二三年十二月起，本集團一直就和解的條款與客戶D磋商。然而，尚未敲定任何條款，磋商仍在進行中。

(c) 客戶I

於二零二一年九月，客戶I促使其中一名擔保人訂立協議(「**債務轉讓協議**」)，將該名擔保人擁有面值117,000,000港元的債務(「**轉讓債務**」)轉讓予本集團，讓本集團可要求支付及清償轉讓債務，並將收回轉讓債務的所得款項(如有)用於抵銷客戶I之貸款。

與轉讓債務之債務人代表進行對話後，本集團決定中止對轉讓債務的追償行動，並轉而就客戶I到期的原有貸款向客戶I及擔保人追償。於二零二二年八月，本集團終止債務轉讓協議。於二零二二年十月，本集團向客戶I及擔保人提出民事訴訟，以追討其未償還的原有貸款本金金額及其應計及未付利息。

其後，本集團已獲其法律顧問告知，向客戶I及擔保人發出之傳訊令狀及申索陳述書被退回本集團之法律顧問，未能面交送達予彼等。

本集團已指示其法律顧問向高等法院申請替代送達令，以便向客戶I及擔保人送達傳訊令狀及申索陳述書。

(d) 客戶J

於二零二三年九月二十二日，法院作出民事上訴判決，駁回客戶J提出的民事上訴，維持一審判決。

於二零二三年十月，一間獨立第三方買家與本集團接洽，建議透過將獨立第三方合法及實益擁有的位於中國內地廣州的多項物業的所有權轉讓予本集團，收購應收客戶J的應收貸款及其應計及未付利息。本集團目前正與買家討論該建議的條款及條件。

(e) 客戶H

於二零二三年十月，本集團就客戶H於中國內地之資產申請強制執行資產保全令。於二零二三年十一月，本集團根據強制執行資產保全令，自客戶H的銀行賬戶強制執行收取人民幣383,000元(相等於419,000港元)。

於二零二四年八月，法院發出終止執行的通知，原因是客戶H的資產已被中國公安局凍結。

(f) 客戶F

於二零二三年十一月，本集團於香港對客戶F採取法律行動，向客戶F發出傳訊令狀及申索陳述書。客戶F已將其於香港的住宅物業投放市場出售，並已安排本集團與其他放債人攤分物業銷售所得款項(於支付兩筆未償還抵押貸款後)。於二零二四年九月，位於香港的住宅物業已出售，本集團獲得款項淨額17,184,000港元，作為結付貸款的部分未付利息。本集團終止於香港對客戶F提起的法律訴訟。

(g) 客戶L

本集團一直就應收貸款的償還與客戶L進行磋商，以期達成一項具有約束力的和解協議。於二零二四年一月至二零二四年六月磋商期間，客戶L向本集團償還300,000美元(相等於2,337,000港元)以結付貸款之部分未付利息及本金。磋商仍在進行中。

(h) 客戶N

自二零二三年三月起違約，本集團一直就應收貸款的償還與客戶N進行磋商，以期達成一項具有約束力的和解協議。磋商期間，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，客戶N向本集團償還850,000港元。於二零二四年五月，本集團與客戶N訂立償還協議，據此客戶N於二零二四年五月二十八日償還6,000,000港元，並須於二零二四年八月二十九日或之前償還未償還結餘。客戶N未能於二零二四年八月償還餘下款項，本集團遂於二零二四年十月在香港對其採取法律行動，向客戶N發出傳訊令狀及申索陳述書。

(i) 客戶G

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於客戶G未能在還款日償還貸款未償本金及相關累計未付利息，該筆貸款已從第1階段(初始確認)重新分類至第3階段(信用減值)。本集團持續與客戶G就應收貸款事宜進行協商，以期達成具約束力的和解協議。目前相關協商仍在進行中。

於二零二五年六月三十日，本集團之應收貸款及利息(除累計預期信貸虧損撥備後)為174,062,000港元(二零二四年十二月三十一日：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二零二四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31,255,000港元，較上一期間之31,796,000港元減少2%，及錄得分部收益(除稅前)為408,000港元，而於上一期間則為分部虧損1,803,000港元。

銷售珠寶產品業務產生的收益及毛利於兩個期間均保持穩定。該分部於本期間錄得溢利，扭轉了上一期間的虧損。該改善主要由於本期間並無就貿易應收款項作出撥備。

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。根據該評估，已作出貿易應收款項之預期信貸無虧損撥備，較上一期間減少2,120,000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。自二零二三年第四季度起，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。預計客戶於二零二五年下半年之前不會大量訂購其他寶石類珠寶產品。此外，本集團將繼續於二零二五年下半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。

於二零二五年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為26,816,000港元(二零二四年十二月三十一日：27,400,000港元)。

物業投資業務

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團之物業投資業務產生之收益為2,815,000港元，較上一期間之5,235,000港元減少46%，並錄得分部虧損(除稅前)46,610,000港元。上一期間則錄得分部虧損(除稅前)88,890,000港元。

總收益當中，有960,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，1,192,000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663,000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。收益減少主要由於住宅服務式公寓的出租率較低。

分部業績改善，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月並無商譽之減值虧損45,591,000港元。

本公司之間接全資附屬公司北湖九號擁有(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，至二零六二年一月三十日止。誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報先前披露，由於新型冠狀病毒疫情對酒店行業造成前所未見的影響，本集團已修訂有關主體地塊第二及第三階段的業務策略，而該等物業已按長期或短期租賃基準出租。

主體地塊第二及第三階段已開發為七座三層住宅服務式公寓，包括279套住宅服務式公寓，總建築面積為45,165平方米(單套公寓的面積約為88至459平方米)，連同兩座三層寫字樓，建築面積均為約6,300平方米，總建築費用為人民幣726,000,000元(相等於796,132,000港元)。住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號提供租賃。

短期租賃協議乃視為經營租賃處理。本集團在將物業之空置管有權交付予承租人時開始，於短期租賃協議年期內按直線法將總租金收入(扣除增值稅)確認為租金收入。短期租賃協議開始後，物業相關資產原已計入「物業、廠房及設備」、「無形資產」及「使用權資產」已轉撥至「投資物業」。於報告期末，按獨立專業估值師所編製之估值，該等投資物業以公平值計量。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，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，亦概無根據長期租賃協議交付住宅服務式公寓的空置管有權。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月內概無確認出售住宅服務式公寓之任何收益。

於二零二五年六月三十日，仍有就住宅服務式公寓之一份已簽署長期租賃協議尚未交付。

於二零二四年六月三十日，董事已就收購Smart Title Limited產生之商譽、無形資產以及與(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建於主體地塊上之物業之權利有關之使用權資產進行減值測試，並參考貼現現金流預測，以評估位於中國內地北京之物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之使用價值。由於本集團物業投資業務及營運高爾夫球會所業務之現金產生單位賬面價值超過其可收回金額，故於截至二零二四年六月三十日止六個月確認商譽減值虧損45,591,000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，董事已按公平值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虧損6,845,000港元。

於報告期末，董事已按公平值計量香港寶福山11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287,000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。按獨立專業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六月三十日之95,500,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損20,500,000港元。

營運高爾夫球會所業務

於二零二三年四月三日，本集團收到會所資產承租人關於於二零二三年十月五日終止會所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，擴展至營運高爾夫球會所業務。

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。本集團營運高爾夫球會所業務以會員、營運高爾夫球會所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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團的營運高爾夫球會所業務產生之收益為67,432,000港元(二零二四年：64,613,000港元)，並錄得分部溢利(除稅前) 28,752,000港元(二零二四年：24,860,000港元)。因此，會所得以產生穩定的收入及分部溢利。董事會不時謹慎監控會所的收入及營運成本，以創造持續的收入來源。

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。按本公司董事所編製之估計，該投資之公平值由二零二四年十二月三十一日之5,731,000港元增加至二零二五年六月三十日之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713,000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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，中國智能健康錄得虧損28,663,000港元，而本集團有權應佔中國智能健康虧損6,289,000港元。於二零二四年六月三十日，於計入應佔中國智能健康截至二零二四年六月三十日止六個月之虧損前，中國智能健康於聯營公司之權益之賬面值為965,000港元。根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之投資，倘實體應佔聯營公司或合營公司之虧損等於或超過其於聯營公司或合營公司之權益，則不會確認進一步虧損。因此，於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團應佔中國智能健康虧損為965,000港元。

未來前景

二零二五年，全球宏觀經濟環境充滿不確定性。通貨膨脹壓力持續，能源價格波動，加上持續的俄烏衝突等地緣政治風險，擾亂了供應鏈並加劇了市場波動性。此外，美國與主要貿易夥伴(特別是中國)之間的貿易戰持續加劇全球貿易關係的緊張，對經濟增長造成影響。全球各國央行在控制通貨膨脹與穩定經濟之間尋求平衡，導致貨幣政策出現分歧。儘管科技進步與綠色能源轉型帶來了增長機會，但推動進程的不均衡性及地緣政治風險仍成為主要阻力。二零二五年上半年整體呈現審慎樂觀的態勢，企業與政府在風險與機遇交織的複雜環境中謹慎應對。

董事預期二零二五年下半年全球宏觀經濟環境將仍然不明朗。因此，董事將在二零二五年下半年謹慎觀察股票市場，不時調整本集團的股本證券投資組合，並於適當時將本集團的股本證券變現。

鑑於預期全球宏觀經濟環境不明朗，董事擬於二零二五年下半年維持本集團貸款組合的規模。因此，本集團借貸業務於二零二五年下半年產生的貸款利息收入預期將與二零二五年上半年大致相同。儘管如此，董事將密切監察本集團貸款組合的表現，尤其是每名客戶的還款及財務狀況，並竭盡全力收回逾期應收貸款。

由於市況欠佳，本集團正已發展新產品系列一如其他寶石類及廉價珠寶產品，以迎合消費者持續縮減的預算。此外，本集團計劃通過開拓新海外市場，如日本及其他東南亞國家，以擴闊銷售區域。儘管本集團已採取措施改善銷售珠寶產品業務的表現，但董事預計，由於全球宏觀經濟環境不明朗，本集團銷售珠寶產品業務於二零二五年下半年的表現將與二零二五年上半年大致相同。

儘管有跡象顯示中國內地經濟正在放緩，董事仍將投放更多心力及資源於營銷及租賃活動以提高佔用率，從而建立自主體地塊上所建物業產生之持續性收入來源。此外，董事將投放更多心力及資源以按計劃完成餘下四座住宅服務式公寓和兩座寫字樓。

自二零二三年十月開始，本集團於承租人終止與會所資產有關的會所租賃協議後擴展至高爾夫球會所營運業務。北京高爾夫球場營運業務的未來前景適度樂觀，主要受該市高收入人群對休閒活動興趣提升的帶動。然而，嚴格的土地使用規範、環境考量以及擴展空間不足可能會限制其大幅增長。董事認為，該業務將為本集團帶來穩定的收入並實現適度且穩步的增長。管理層將專注於提升運營效率、增強客戶體驗並採用可持續發展實踐，以維持競爭力。儘管該業務可能不會實現快速擴展，但預計在未來幾年將穩定地為本集團的整體業績做出貢獻。

考慮到全球宏觀經濟環境於二零二五年下半年仍然不明朗，董事對二零二五年下半年主要風險及其影響保持謹慎及警惕。董事致力於領導本集團應對挑戰，審慎監察營商環境，通過專注於現有業務鞏固本集團之業務基礎。

報告期末後事項

本集團於報告期後及直至批准簡明綜合財務報表日期並無任何重大事項。

遵守企業管治守則

董事會認為，除守則條文第C.2.1條規定外，本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月期間一直遵守上市規則附錄C1第二部所載之企業管治守則(「守則」)之守則條文。

守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於截至二零二五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。

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六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

審閱財務資料

董事會審核委員會已審閱二零二五年中期報告及截至二零二五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。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈已於本公司及聯交所網站刊登。根據上市規則附錄D2所載之相關規定，本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予股東及刊登於本公司及聯交所網站。

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，二零二五年八月二十八日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事李雄偉先生、張國偉先生及張國勳先生；以及四名獨立非執行董事尹成志先生、吳向仁先生、梁曼儀女士及羅國豪先生。

* 僅供識別