
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

主要交易 – 有關貸款協議之變動 提供財務資助 及 股東特別大會通告

本公司將於二零二五年二月十九日(星期三)上午十一時正假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 1)召開及舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第26至27頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

概不會向股東特別大會出席人士提供禮品、食物或飲料。

二零二五年一月二十四日



* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	13
附錄二 — 一般資料	18
股東特別大會通告	26

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「押記人」或「擔保人」	指	常寂園有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「本公司」	指	Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：764)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「客戶C」	指	金立成先生
「董事」	指	本公司之董事
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「延期函件」	指	港建與客戶C訂立日期為二零二五年一月二十一日之延期函件，將補充協議之最後截止日期延長至二零二五年二月二十八日(或訂約方可能書面協定之有關其他日期)
「融資」	指	融資1、融資2及融資3之統稱，或指其中任何一項
「融資1」	指	港建根據貸款協議1授予客戶C之貸款1
「融資2」	指	港建根據貸款協議2授予客戶C之貸款2
「融資3」	指	港建根據貸款協議3授予客戶C之貸款3
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中國香港特別行政區

* 僅供識別

釋義

「港建」	指	港建財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司且與本公司或本公司任何關連人士並無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款1、貸款2及貸款3之統稱，且「貸款」一詞亦指其中任何一項
「貸款1」	指	港建向客戶C墊付本金額最多56,000,000港元或其任何部分，惟須遵守貸款協議1之條款及條件並受其所規限，該貸款現時尚未償還
「貸款2」	指	港建向客戶C墊付本金額最多65,000,000港元或其任何部分，惟須遵守貸款協議2之條款及條件並受其所規限，該貸款現時尚未償還
「貸款3」	指	港建向客戶C墊付本金額最多90,000,000港元或其任何部分，惟須遵守貸款協議3之條款及條件並受其所規限，該貸款現時尚未償還
「貸款協議」	指	貸款協議1、貸款協議2及貸款協議3之統稱，且「貸款協議」一詞亦指其中任何一項
「貸款協議1」	指	港建(作為貸款人)與客戶C(作為借款人)就授出融資1所訂立日期為二零一七年二月二十一日之貸款協議(經日期為二零一九年二月十一日、二零二零年十一月十日、二零二零年十二月十四日、二零二二年十一月九日及二零二四年十一月八日之補充協議修訂及補充)

釋義

「貸款協議2」	指	港建(作為貸款人)與客戶C(作為借款人)就授出融資2所訂立日期為二零一七年四月十三日之貸款協議(經日期為二零一九年二月十一日、二零二零年十一月十日、二零二零年十二月十四日、二零二二年十一月九日及二零二四年十一月八日之補充協議修訂及補充)
「貸款協議3」	指	港建(作為貸款人)與客戶C(作為借款人)就授出貸款融資3所訂立日期為二零二一年五月七日之貸款協議(經日期為二零二二年十一月九日、二零二三年十一月九日及二零二四年十一月八日之補充協議修訂及補充)
「放債人條例」	指	香港法例第163章《放債人條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「已抵押牌位」	指	位於香港大埔本願庭之4,000個牌位
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年二月十九日(星期三)上午十一時正假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 1)召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義

釋義

「補充協議」	指	港建與客戶C所訂立日期為二零二四年十一月八日之有條件補充協議(經延期函件修訂及補充)，內容有關(i)將融資之最後還款日期由二零二四年十一月九日延長至二零二六年十一月九日；及(ii)包括押記人以港建為受益人就已抵押牌位之使用權而作出之質押，作為貸款協議項下之抵押品(作為第一押記)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

李雄偉先生 (主席兼行政總裁)

張國偉先生

張國勳先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

尹成志先生

吳向仁先生

梁曼儀女士

羅國豪先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

1211室

敬啟者：

**主要交易 –
有關貸款協議之變動
提供財務資助
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十一月八日及二零二五年一月二十一日之公佈，內容有關補充協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關補充協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)上市規則規定之其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

* 僅供識別

補充協議

於二零二四年十一月八日，港建與客戶C訂立補充協議，以(i)將本金總額為211,000,000港元之融資之最後還款日期由二零二四年十一月九日延長至二零二六年十一月九日；及(ii)包括押記人以港建為受益人就已抵押牌位之使用權而作出之質押，作為貸款協議項下之抵押品(作為第一押記)。除上述者外，各貸款協議之所有條款及條件維持不變，並繼續具十足效力及作用。

於二零二五年一月二十一日，港建與客戶C訂立延期函件，據此，訂約方同意將補充協議之最後截止日期由二零二五年一月三十一日(或訂約方可能書面協定之有關其他日期)延長至二零二五年二月二十八日(或訂約方可能書面協定之有關其他日期)。除上文所披露者外，補充協議之所有其他條款及條件維持不變，並在所有方面具十足效力及作用。

補充協議須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (a) 遵照上市規則第14章刊發有關補充協議及其項下擬進行之交易之本公司公佈、致股東之通函及股東批准；
- (b) 港建已收到由押記人正式及妥為簽立之已抵押牌位質押憑證；及
- (c) 支付所有尚未償還利息。

訂約方須盡其各自最大努力促使上述條件獲達成。概無上述條件可獲豁免。倘任何有關條件未能於二零二五年二月二十八日下午四時正(或訂約方可能書面協定之有關其他日期)前獲達成，則補充協議將自動終止。

於最後實際可行日期，上述條件(c)所述客戶C將予支付之尚未償還利息約為5,400,000港元。

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已獲達成。

董事會函件

貸款協議

下文載列貸款協議之主要條款(經補充協議修訂及補充)。

貸款協議1

日期：二零一七年二月二十一日

本金額：最多為56,000,000港元

利率：按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算，並須於每半年到期時支付一次

貸款協議2

日期：二零一七年四月十三日

本金額：最多為65,000,000港元

利率：按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算，並須於每半年到期時支付一次

貸款協議3

日期：二零二一年五月七日

本金額：最多為90,000,000港元

利率：按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算，並須於每年到期時支付一次

貸款協議之其他通用條款

放債人：港建，為在香港之持牌放債人

借款人：客戶C

逾期利率：自到期日起至悉數償還為止，逾期總額按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算

抵押品及／或擔保：貸款之抵押品或擔保如下：

董事會函件

- (i) 擔保人以港建為受益人之擔保，作為貸款協議項下之抵押品；及
- (ii) 押記人以港建為受益人就已抵押牌位之使用權而作出之質押，作為貸款協議項下之抵押品（作為第一押記）。

可動用期：自相應貸款協議日期起至二零二六年十一月九日止期間。

倘(i)客戶C並無於可動用期開始後90日(或客戶C與港建可能書面協定之有關其他日數)內首次提取；或(ii)客戶C已向港建償還所有尚未償還本金額、應計利息及所有其他尚未償還金額後15日(或客戶C與港建可能書面協定之有關其他日數)內客戶C並無提取，相關融資將自動取消及不再可供提取。

最後還款日期：二零二六年十一月九日

還款：客戶C須於最後還款日期一筆過悉數償還相應貸款之尚未償還本金額連同任何應計及未付利息。

港建擁有凌駕性權利可隨時要求立即償還相應貸款之尚未償還本金額、所有應計利息及相應貸款協議項下所有其他應付款項。

提前還款：客戶C可於最後還款日期之前提前向港建償還相應貸款之全部或任何部份尚未償還本金額，惟(i)客戶C須向港建發出事先書面通知，註明提前還款金額及提前還款之日期；及(ii)客戶C須於提前還款日期向港建償還提前償還金額之所有應計利息。

重借及提取：客戶C於最後還款日期前提前償還之任何金額應可供重借及提取，惟不得超過相應貸款之尚未償還本金總額。

董事會函件

於最後實際可行日期，融資1、融資2及融資3各自之尚未償還本金額分別為55,100,000港元、65,000,000港元及90,000,000港元。

融資資金

融資已經並將會以本集團之內部資源撥付。

有關客戶C、擔保人(或押記人)及抵押之資料

客戶C為一名個別人士，彼為商人，且自二零一三年三月起為本集團借貸業務之客戶。

擔保人(或押記人)(即常寂園有限公司)為一間於香港註冊成立之有限公司，其於香港進行骨灰龕業務。擔保人之最終實益擁有人為客戶C。

根據補充協議，押記人須以港建為受益人就位於香港大埔本願庭已抵押牌位之使用權作出抵押，作為貸款協議項下之抵押品(作為第一押記)。本願庭由擔保人全資擁有。

根據現有的最新資料，本願庭由三棟獨立建築物組成，目前正在進行翻新，完工後該等建築物將提供骨灰龕牆、牌位牆及拜祭空間，供訪客追思及懷緬。

據董事所知，本願庭現正申領在香港經營私營骨灰龕之相關牌照，而開展銷售及經營私營骨灰龕服務仍有待政府批准。另一方面，出售及營運牌位則無須該種批准。目前，本願庭已委聘銷售及營銷團隊於市場上推廣該等牌位。根據牌位使用權之現時市價，同類地點之售價介乎約30,000港元至約90,000港元之間。已抵押牌位之使用權應按同類地點的可資比較售價範圍出售。已抵押牌位之使用權價格乃按其在牆上的位置而定，位置較方便且較為靠近牆中央的牌位售價較高，而靠近牆邊的牌位售價較低。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，客戶C及擔保人為獨立第三方。

有關本集團及港建之資料

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事銷售金融資產、物業投資、借貸、設計及銷售珠寶產品，以及於中國營運一個高爾夫球場。

董事會函件

港建為根據放債人條例在香港之持牌放債人。港建透過向客戶提供有抵押及無抵押貸款於香港經營借貸業務。

訂立補充協議之理由及裨益

由於借貸為本集團主要業務之一，提供貸款及延長貸款之最後還款日期乃於本集團一般及日常業務過程中進行。

應客戶C之要求，港建與客戶C就補充協議及其項下擬進行之交易按公平原則進行磋商。

客戶C自二零一三年三月起為本集團借貸業務之客戶，與本集團保持長期關係。在考慮是否延長貸款時，董事已審閱擔保人(由客戶C全資擁有)截至二零二四年三月三十一日止年度的草擬核數報告，並注意到擔保人於二零二四年三月三十一日的資產淨值(不包括應付董事款項)約為68,900,000港元。此外，根據本集團過往的貸款經驗，客戶C願意合作且信守承諾。根據客戶C的過往還款及利息支付情況，並無記錄任何違約事件。基於上文所述，董事認為客戶C拖欠貸款及本公司無法收回貸款的風險相對較低。

除擔保人的擔保外，已抵押牌位之使用權應作為貸款協議項下的抵押品(作為第一押記)。誠如上文「有關客戶C、擔保人(或押記人)及抵押之資料」一節所述，已抵押牌位之使用權應按同類地點的可資比較售價範圍出售，即介乎約30,000港元至約90,000港元之間。僅為方便說明，假設已抵押牌位之使用權之平均售價為60,000港元，已抵押牌位之估計市值為240,000,000港元，貸款價值比率約為113.7%，足以補足貸款的本金總額。經考慮上文所述以及港建之信貸政策對接受已抵押牌位之使用權作為抵押品並無限制後，董事認為，除擔保人的擔保外，納入已抵押牌位之使用權作為抵押品符合港建之信貸政策，並可進一步減低本集團在客戶C違約的情況下所面對的風險。

在考慮貸款的利率時，董事已參考本地主要商業銀行提供的港元定期存款利率，年利率最高為3.8%。貸款利率8.25%(根據香港上海滙豐銀行於最後實際可行日期所報港元最優惠貸款利率5.25%加3%計算)高於現行定期存款利率及本集團存款現時的利率。因此，董事認為貸款利率符合本集團的利益。

董事會函件

誠如貸款協議所述，客戶C須於最後還款日期(即二零二六年十一月九日)一筆過悉數償還貸款之尚未償還本金額連同任何應計及未付利息。儘管如上所述，港建擁有凌駕性權利，可隨時要求立即償還貸款之尚未償還本金額、所有應計利息及貸款協議項下的所有其他應付款項。董事認為，該等要求條款保障本集團之利益，使其有機會在必要時要求收回全部或部分之未償還貸款。

經考慮上文所述後，董事認為補充協議之條款(包括利率及還款條款)屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

補充協議之潛在財務影響

盈利狀況

訂立補充協議令本集團將繼續獲得利息收入。根據融資本金總額211,000,000港元及香港上海滙豐銀行有限公司於最後實際可行日期所報港元最優惠貸款利率5.25%計算，本集團每年可獲得最高利息收入約17,400,000港元，直至貸款償還為止。

資產及負債

融資已經並將會以本集團之內部資源撥付。經計及融資本金總額211,000,000港元及於最後實際可行日期融資之尚未償還本金總額210,100,000港元，倘客戶C全數提取貸款，預期本集團之應收貸款將增加900,000港元，而現金及現金等價物將等額減少。

上市規則之涵義

由於有關補充協議項下擬進行交易之其中一項相關適用百分比率(根據上市規則計算)超過25%，故根據上市規則第14章，補充協議項下擬進行交易構成本公司之主要交易，並根據上市規則第14章須遵守申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行交易。上述批准須以投票方式取得。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於補充協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第26至27頁。

隨本通函附奉股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將之填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年二月十四日(星期五)至二零二五年二月十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為確定股東可出席及於股東特別大會上投票的權利，所有過戶文件連同相關股票須於二零二五年二月十三日(星期四)下午四時三十分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

董事認為，補充協議及其項下擬進行交易之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成決議案，以批准補充協議及其項下擬進行交易。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表

Eternity Investment Limited

永恒策略投資有限公司*

主席

李雄偉

謹啟

二零二五年一月二十四日

* 僅供識別

1. 以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料以及管理層討論及分析已於以下文件中披露，有關文件已登載於相應之聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.eternityinv.com.hk>)：

期間	網站	財務資料 (頁次)	管理層討論 及分析 (頁次)
截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701820.pdf	144-379	7-40
截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042601857.pdf	145-395	7-37
截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042903004.pdf	154-399	8-41
截至二零二四年 六月三十日 止六個月	https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0925/2024092500632.pdf	3-49	50-64

2. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日(即本通函付印前就編製此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

借貸

本集團之借貸總額為657,073,000港元，指：

- (a) 本公司於二零二二年十二月二十九日發行之尚未償還金額為180,807,000港元之二零二五年到期保證擔保票據，按年利率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)建設及經營會所之會所設施之權利；及(2)開發及經營毗鄰本集團高爾夫球會所及酒店(「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%已發行股份之股份押記；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(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138,338,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款92,366,000港元，按該銀行自二零二四年三月二十八日起不時所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1%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160期每月等額分期償還；(ii)本金為36,467,000港元之定期貸款，按一個月香港銀行同業拆息加年利率1%計息，以(1)信德物業之第一法定押記及(2)本公司一間全資附屬公司持有之現金存款、結構性投資產品、股票、主要管理人員人壽保險保單，以及其他證券之押記／按揭作抵押，由本公司及本公司兩間全資附屬公司擔保，至二零四二年三月十日止，按208期每月等額分期償還；及(iii)本金為1,221,000美元(相等於9,505,000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213期每月等額分期償還；
- (c) 由一間財務公司授出一筆201,644,000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，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；
- (d) 由兩間財務公司授出兩筆分別為7,415,000港元及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，及於二零二五年三月二十一日到期；
- (e) 由一間證券經紀公司授出一筆證券保證金財務融資33,357,000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證券保證金財務融資15,921,000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；

- (g) 由李雄偉先生作出的無擔保現金墊款14,536,000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無擔保現金墊款1,600,000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無擔保現金墊款7,730,000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)作出的無擔保現金墊款52,587,000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) 由一名獨立第三方作出的無擔保現金墊款3,054,000港元，無抵押、按年利率4%計息，並於二零二五年十月二十一日到期。

租賃負債

本集團的租賃負債總額為270,663,000港元，涉及辦公室、員工宿舍、建設及經營會所內的會所設施之權利、開發及經營主體地塊之權利以及管理主體地塊(由本集團作為承租人租賃)上已建物業之權利。租賃負債為無抵押及無擔保。

承擔

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230,936,000港元。

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無其他已發行及尚未償還之債務證券、或任何其他借款或債務，包括銀行貸款及透支，承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸，租購承擔、按揭或抵押，或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事認為，經考慮經營業務的現金流量、本集團目前可動用的財務資源及可動用的現有銀行融資後，本集團具備充足營運資金可應付其目前所需，以及可應付由本通函日期起計最少十二個月所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得本公司核數師作出以下確認：(a)上述聲明乃由董事經審慎周詳的查詢後作出；及(b)提供資金的人士或機構已書面確認該等融資確實存在。

4. 重大不利變動

誠如本公司日期為二零二四年八月二十三日之盈利警告公佈及本公司於二零二四年九月二十五日刊發之二零二四年中期報告所披露，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損127,983,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月則為51,025,000港元。截至二零二四年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損增加乃由於(i)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損增加；(ii)確認商譽減值虧損；(iii)並無出售住宅服務式公寓之收益；(iv)投資物業公平值變動產生之虧損增加；及(v)融資費用增加所致，惟部分被確認(a)並無於聯營公司權益之減值虧損；及(b)毛利增加所抵銷。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發之經審核賬目之結算日）起有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

二零二四年上半年全球經濟復甦表現遜於二零二四年之預期。儘管聯邦儲備局自二零二四年九月開始降息政策，但利率仍維持高企。此外，俄烏衝突持續、以巴衝突持續、紅海航運危機、美國與中國之間的緊張局勢依然嚴峻，貿易及跨境投資的模式亦正發生變化。在此背景下，董事預計全球宏觀經濟環境將出現不明朗情況。

董事預期全球宏觀經濟環境將仍然不明朗。因此，董事將在二零二四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，董事擬維持或縮減本集團貸款組合的規模。因此，本集團借貸業務於二零二四年產生的貸款利息收入預期將少於二零二三年。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，如日本及亞太國家，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毛利率的表現，但董事預計，由於透過調整毛利率爭取更多銷售訂單，加上全球宏觀經濟環境不明朗，本集團銷售珠寶產品業務於二零二四年的表現將與二零二三年大致相同。

儘管有跡象顯示中國經濟於二零二四年上半年正在放緩，但中國政府已實施多項措施以提振中國經濟，例如增發人民幣一萬億元特別國債、採取積極的財政政策，以及強調穩定房地產、先進製造業及內需等經濟。因此，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，從而建立自毗鄰位於中國北京的會所之一幅佔地580畝之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。由於與會所資產有關的會所租賃協議已於二零二三年十月五日終止，董事預期，本集團物業投資業務於二零二四年之租賃收入將較二零二三年大幅減少。

於二零二三年十月，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。董事預期，由於本集團高爾夫球會所營運業務於二零二四年的全年效應，本集團高爾夫球會所營運業務於二零二四年的表現將較二零二三年有所改善。

考慮到全球宏觀經濟環境仍然不明朗，董事對主要風險及其影響保持審慎警惕。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。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員之權益及淡倉、相關股份及債券

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊；或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所：

好倉

(i) 股份

董事姓名	附註	持有股份數目及身份			估本公司 已發行股本 概約百分比
		實益擁有人	由受控制 公司持有	總計	
李雄偉先生	1及2	408,740,000	583,832,803	992,572,803	25.99%
張國偉先生	1及2	–	583,832,803	583,832,803	15.29%
梁曼儀女士		700,000	–	700,000	0.02%

附註：

1. Twin Success International Limited(「**Twin Success**」)實益擁有583,832,803股股份。Twin Success由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及由Silver Pacific Development Limited擁有50%權益。Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。Silver Pacific Development Limited由張國偉先生擁有50%權益及由關鍵先生擁有50%權益。
 2. 於二零一八年六月五日，Twin Success已以金利豐財務有限公司為受益人質押其583,832,803股股份，作為一項貸款融資之抵押。
- (ii) 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)每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份	佔中國智能健康	
		持有 股份數目	已發行股本 概約百分比
李雄偉先生	實益擁有人	18,663,636	2.42%

(b) 主要股東之權益及淡倉、相關股份及債券

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊以及就董事所知，並無其他人士或公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上擁有投票權之任何類別股本面值5%或以上之權益或有關該等股本之任何購股權：

好倉

股東名稱／姓名	附註	實益擁有人	持有股份數目及身份			佔本公司 已發行股本 概約百分比
			於股份擁有 證券權益 之人士	由受控制 公司持有	總計	
Twin Success	1及4	583,832,803	-	-	583,832,803	15.29%
Silver Pacific International Limited	1、2及4	-	-	583,832,803	583,832,803	15.29%
Silver Pacific Development Limited	1、3及4	-	-	583,832,803	583,832,803	15.29%
李雄偉先生	1、2及4	408,740,000	-	583,832,803	992,572,803	25.99%
張國偉先生	1、3及4	-	-	583,832,803	583,832,803	15.29%
關鍵先生	1、3及4	-	-	583,832,803	583,832,803	15.29%
金利豐財務有限公司	4及5	-	583,832,803	-	583,832,803	15.28%
Ample Cheer Limited	4及5	-	-	583,832,803	583,832,803	15.28%
李月華女士	4、5及6	-	-	646,374,285	646,374,285	16.92%

附註：

1. Twin Success由Silver Pacific International Limited擁有50%權益及由Silver Pacific Development Limited擁有50%權益。
2. Silver Pacific International Limited由李雄偉先生全資擁有。
3. Silver Pacific Development Limited由張國偉先生擁有50%權益及由關鍵先生擁有50%權益。
4. 於二零一八年六月五日，Twin Success已以金利豐財務有限公司為受益人質押其583,832,803股股份，作為一項貸款融資之抵押。
5. 金利豐財務有限公司由Ample Cheer Limited全資擁有。
6. 於646,374,285股股份當中，
 - (i) 583,832,803股股份由金利豐財務有限公司持有。金利豐財務有限公司由Ample Cheer Limited全資擁有。Ample Cheer Limited由李月華女士全資擁有；

- (ii) 12股股份由金利豐證券有限公司持有。金利豐證券有限公司由Galaxy Sky Investments Limited全資擁有。Galaxy Sky Investments Limited由Kingston Capital Asia Limited全資擁有。Kingston Capital Asia Limited由金利豐金融集團有限公司全資擁有。金利豐金融集團有限公司由Active Dynamic Limited全資擁有。Active Dynamic Limited由李月華女士全資擁有；及
- (iii) 62,541,470股股份由Turbo Kingdom International Limited持有，Turbo Kingdom International Limited由李月華女士全資擁有。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

4. 董事於資產或合約及安排的權益

- (a) 除下文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發之經審核綜合賬目之結算日）起訂立之任何合約或安排（指於最後實際可行日期仍然有效並且對本集團業務有重大關係者）中直接或間接擁有重大權益。

- (i) 於二零一八年十一月二十九日，李雄偉先生提供個人擔保，以作為本公司於一間財務公司授予本公司之200,000,000港元之貸款下還款責任之抵押。本公司概無就李雄偉先生提供個人擔保支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二四年十一月三十日，李雄偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (ii) 於二零二零年三月九日，李雄偉先生提供個人擔保，以作為本集團於一間證券經紀公司所授予之於二零二四年十一月三十日未償還結餘為24,373,000港元之證券保證金財務融資下還款責任之抵押。本集團概無就李雄偉先生提供個人擔保支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二四年十一月三十日，李雄偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (iii) 於二零二零年十月二十二日，李雄偉先生提供個人擔保，以作為本集團於一間證券經紀公司所授予之於二零二四年十一月三十日未償還結餘為

15,921,000港元之證券保證金財務融資下還款責任之抵押。本公司概無就李雄偉先生提供個人擔保支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二四年十一月三十日，李雄偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (iv) 於二零二二年十二月二十九日，李雄偉先生及張國偉先生分別提供個人擔保，以擔保本公司準時履行本公司於二零二二年十二月二十九日根據日期為二零二二年十二月二十九日之認購及票據工具協議發行197,000,000港元之二零二三年到期之17%保證擔保票據項下之責任。票據到期後，票據持有人同意(i)將到期日由二零二三年九月二十四日延長至二零二五年九月二十三日，及(ii)修改有關二零二三年到期之票據之利率、付息日期及部分贖回之條款。除上述修改外，所有條款及條件維持不變，並繼續具有十足效力及作用。本公司概無就李雄偉先生及／或張國偉先生提供個人擔保支付代價，亦概無就李雄偉先生及／或張國偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二四年十一月三十日，李雄偉先生及張國偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (v) 於二零二三年八月十八日，李雄偉先生提供個人擔保，以作為本集團於上述(ii)所提及的一間證券經紀公司所授予之於二零二四年十一月三十日未償還結餘為8,984,000港元之證券保證金財務融資下還款責任之抵押。本集團概無就提供個人擔保向李雄偉先生支付代價，亦概無就李雄偉先生提供之個人擔保提供本集團資產作為抵押。

於二零二四年十一月三十日，李雄偉先生提供之個人擔保維持十足效力及作用。

- (vi) 於二零二四年六月三十日，來自張國勳先生之未償還現金墊款結餘為2,800,000港元。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，張國勳先生就本集團之短期資金需要而向其作出800,000港元額外現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，本集團已向張國勳先生償還2,000,000港元。

於二零二四年十一月三十日，未償還現金墊款結餘為1,600,000港元。

- (vii) 於二零二四年六月三十日，來自張國偉先生之未償還現金墊款結餘為19,240,000港元。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，張國偉先生並無向本集團作出額外現金墊款。該現金墊款按中國銀行(香港)有限公司所報一個月香港銀行同業拆息加年利率1.30%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。現金墊款之利息按張國偉先生就取得現金墊款已付／應付中國銀行(香港)有限公司之利息計算。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，本集團已向張國偉先生償還11,700,000港元，而本集團就來自張國偉先生之現金墊款之應計利息為202,000港元。

於二零二四年十一月三十日，來自張國偉先生之未償還現金墊款結餘為7,730,000港元。

- (viii) 於二零二四年六月三十日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為1,421,000港元。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，李雄偉先生並無向本集團作出額外現金墊款。該現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，本集團已向李雄偉先生償還1,421,000港元。

於二零二四年十一月三十日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為零。

- (ix) 於二零二四年六月三十日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為18,043,000港元。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，李雄偉先生並無向本集團作出額外現金墊款。該現金墊款按年利率21.60%計息、無抵押及須按要求償還。該現金墊款的利息乃根據李雄偉先生就取得現金墊款已付／應付一間財務公司的利息計算。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，本集團已向李雄偉先生償還5,127,000港元，而本集團就來自李雄偉先生之現金墊款之應計利息為1,620,000港元。

於二零二四年十一月三十日，來自李雄偉先生之未償還現金墊款結餘為14,536,000港元。

- (x) 於二零二四年六月三十日，來自張國偉先生之配偶陳微修女士之未償還現金墊款結餘為53,180,000港元。該現金墊款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1.30%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。現金墊款之利

息按陳微修女士就取得現金墊款已付／應付東亞銀行有限公司之利息計算。於二零二四年六月三十日至二零二四年十一月三十日期間，本集團已向陳微修女士償還1,371,000港元，而本集團就來自陳微修女士之現金墊款之應計利息為778,000港元。

於二零二四年十一月三十日，來自陳微修女士之未償還現金墊款結餘為52,587,000港元。

- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於競爭業務中之權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

- (a) 李雄偉先生持有中國智能健康（一間於聯交所主板上市之公司及本公司之聯營公司）之2.42%權益。此外，李先生為中國智能健康之董事會主席兼執行董事。中國智能健康之附屬公司亦有從事借貸業務及投資金融工具。
- (b) 張國偉先生為中國智能健康（一間於聯交所主板上市之公司及本公司之聯營公司）之董事會副主席兼執行董事。中國智能健康之附屬公司亦有從事借貸業務及投資金融工具業務。

6. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無涉及任何重要訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅之重要訴訟或申索。

- (a) 於二零二一年五月六日，北京一間律師事務所（作為原告）向中國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33,567,000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。

7. 重大合約

下列合約(並非於日常業務範圍內訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，對本集團而言為或可能為重大：

- (a) 本公司(作為發行人)與一名獨立第三方(作為認購人)訂立日期為二零二四年十二月二十三日之認購協議，內容有關認購本金總額為4,000,000港元之附帶有條件換股權之債券。

8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為勞明韻女士，彼為香港會計師公會、英國特許管治學會及香港特許管治學會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座1211室。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括首尾兩日)不少於14日期間登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.eternityinv.com.hk>)：

- (a) 補充協議。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告Eternity Investment Limited(永恒策略投資有限公司*)(「**本公司**」)將於二零二五年二月十九日(星期三)上午十一時正，假座香港上環德輔道西28號宜必思香港中上環酒店6樓會議室(Soho 1)舉行股東特別大會，籍以處理下列普通事項：

普通決議案

「動議：

- (i) 在所有方面確認、批准、授權及／或追認補充協議(定義見本公司日期為二零二五年一月二十四日致股東之通函(「**通函**」)，本通告構成其一部分)(註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之副本已提呈大會)及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司任何董事代表本公司簽立任何文件、文據及協議，並作出其全權酌情認為對補充協議及其項下擬進行之交易屬必要或附帶、附屬或有關之任何行動及事宜，及(以適用法例、規例及規則(包括上市規則(定義見通函))允許為限)在董事認為屬必要及符合本公司及其股東利益之情況下批准及／或對有關交易之條款及條件作出任何非重要修訂及修改(包括延長或放寬期限或限制)。」

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，二零二五年一月二十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
1211室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會，並於表決時代其投票，惟須受本公司之公司細則條文所規限。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均有權就有關股份於股東特別大會上投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘若超過一名該等持有人出席股東特別大會(不論親身或委派代表)，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權投票。
4. 本公司將自二零二五年二月十四日(星期五)至二零二五年二月十九日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份轉讓。為確定股東可出席及於股東特別大會上投票的權利，所有過戶文件連同相關股票必須於二零二五年二月十三日(星期四)下午四時三十分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 概不會向股東特別大會出席人士提供禮品、食物或飲料。