

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)

截至二零二四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») 截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零二三年比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	4	223,973	196,694
銷售成本		(112,346)	(98,792)
毛利		111,627	97,902
投資及其他收入	5	19,100	22,609
其他收益及虧損	6	(288,305)	(11,570)
銷售及分銷開支		(5,132)	(4,578)
金融資產之預期信貸虧損撥備	7	(39,756)	(132,729)
行政開支		(132,839)	(129,153)
應佔聯營公司業績		(869)	(31,914)
經營虧損		(336,174)	(189,433)
融資費用	8	(71,863)	(66,603)
除稅前虧損		(408,037)	(256,036)
所得稅開支	9	(7,662)	(19,116)
本年度虧損	10	(415,699)	(275,152)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(415,699)	(275,152)
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>(415,699)</u>	<u>(275,152)</u>
每股虧損	11		
基本(港仙)		<u>(11.25)</u>	<u>(7.45)</u>
攤薄(港仙)		<u>(11.25)</u>	<u>(7.45)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	(415,699)	(275,152)
本年度其他全面(開支)／收益，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>(8,645)</u>	<u>(3,570)</u>
	<u>(8,645)</u>	<u>(3,570)</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	(25,386)	(13,190)
應佔聯營公司之其他全面開支，扣除相關所得稅後	<u>—</u>	<u>67</u>
	<u>(25,386)</u>	<u>(13,123)</u>
本年度其他全面開支，扣除所得稅後	<u>(34,031)</u>	<u>(16,693)</u>
本年度全面總開支	<u>(449,730)</u>	<u>(291,845)</u>
以下人士應佔本年度全面總(開支)／收益：		
本公司擁有人	(449,851)	(291,927)
非控股權益	<u>121</u>	<u>82</u>
	<u>(449,730)</u>	<u>(291,845)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		914,704	928,529
使用權資產		191,146	207,324
投資物業		192,185	261,698
無形資產		608,713	639,189
商譽		—	190,277
於聯營公司之權益		3,399	4,268
遞延稅項資產		62,570	69,892
按公平值計入其他全面收益之權益工具		—	8,645
按公平值計入損益表之金融資產		10,135	9,846
應收融資租賃		150,291	159,224
預付款項		—	344
		2,133,143	2,479,236
流動資產			
存貨		30,468	34,484
應收貸款	12	171,816	248,614
貿易應收款項	13	36,756	37,902
按金、預付款項及其他應收款項		92,626	91,124
應收融資租賃		26,319	22,664
按公平值計入損益表之金融資產		64,323	97,316
抵押性銀行存款		23	23
限制性銀行存款		—	18,035
現金及現金等價物		30,322	18,359
		452,653	568,521
分類為持作出售之資產		13,527	26,816
		466,180	595,337
資產總值		2,599,323	3,074,573

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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		<u>1,044,459</u>	<u>1,493,505</u>
本公司擁有人應佔權益		1,058,200	1,507,246
非控股權益		<u>(5,554)</u>	<u>(5,675)</u>
權益總額		<u>1,052,646</u>	<u>1,501,571</u>
負債			
流動負債			
貿易應付款項	14	43,006	55,253
已收按金、應計費用及其他應付款項		194,892	178,676
預收款項		56,553	56,611
應付稅項		83,729	80,723
銀行借款		137,825	144,196
其他借款		252,536	254,748
租賃負債		4,123	6,106
保證擔保票據		174,267	24,125
應付聯營公司款項		9,385	11,169
應付董事及關連人士款項		<u>73,496</u>	<u>89,715</u>
		<u>1,029,812</u>	<u>901,322</u>
非流動負債			
已收按金及其他應付款項		72,503	68,525
租賃負債		265,005	275,008
遞延稅項負債		179,357	187,027
保證擔保票據		<u>—</u>	<u>141,120</u>
		<u>516,865</u>	<u>671,680</u>
負債總額		<u>1,546,677</u>	<u>1,573,002</u>
權益及負債總額		<u>2,599,323</u>	<u>3,074,573</u>
流動負債淨額		<u>(563,632)</u>	<u>(305,985)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,569,511</u>	<u>2,173,251</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，其包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露及香港公司條例之披露規定。

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。

綜合財務報表以千港元(「**千港元**」)為單位呈列，即本公司之功能貨幣。

持續經營

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔年內虧損415,699,000港元(二零二三年：275,152,000港元)，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出563,632,000港元(二零二三年：305,985,000港元)。

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；
- 制訂多項銷售及營銷項目，提升位於中華人民共和國(「**中國**」)北京市之住宅服務式公寓之佔用率；
- 與相關貸款人磋商，以於現有借款到期時重續及延長；

- 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二零二六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二零二四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及修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

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(「**香港會計師公會**」)所頒佈以下香港財務報告準則修訂本，於本集團二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用修訂本對本集團於本年度及先前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產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

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本 ³
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 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 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 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的列報和披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本將不會於可見未來對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

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

截至二零二四年及二零二三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><u>(415,699)</u></u>

截至二零二三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>48,206</u>	<u>4,165</u>	<u>31,474</u>	<u>83,421</u>	<u>29,428</u>	<u>196,694</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(52,446)</u>	<u>(6,508)</u>	<u>(124,120)</u>	<u>2,730</u>	<u>(7,235)</u>	<u>(187,579)</u>
銀行存款之利息收入						304
未分配企業收入						33,854
未分配企業開支						(4,098)
融資費用						(66,603)
應佔聯營公司業績						<u>(31,914)</u>
除稅前虧損						(256,036)
所得稅開支						<u>(19,116)</u>
本年度虧損						<u>(275,152)</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	<u>1,582,457</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>363,843</u>	<u>1,946,300</u>
	<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	<u>(505,447)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(334,840)</u>	<u>(840,287)</u>
	<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>

於二零二三年十二月三十一日

	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	370,232	105,993	300,334	71,645	—	848,204
— 中國	<u>1,835,368</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>366,702</u>	<u>2,202,070</u>
	<u>2,205,600</u>	<u>105,993</u>	<u>300,334</u>	<u>71,645</u>	<u>366,702</u>	<u>3,050,274</u>
未分配企業資產						<u>24,299</u>
綜合資產總值						<u>3,074,573</u>
分部負債						
— 香港	(98,210)	(103,707)	(8,552)	(20,153)	—	(230,622)
— 中國	<u>(556,328)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(310,279)</u>	<u>(866,607)</u>
	<u>(654,538)</u>	<u>(103,707)</u>	<u>(8,552)</u>	<u>(20,153)</u>	<u>(310,279)</u>	<u>(1,097,229)</u>
未分配企業負債						<u>(475,773)</u>
綜合負債總額						<u>(1,573,002)</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 (「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)
撇銷物業、廠房及設備	—	—	—	—	(19)	(19)

截至二零二三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	65,517	—	—	23	3,383	68,923
應收貸款之預期信貸虧損 撥備	—	—	(132,972)	—	—	(132,972)
貿易應收款項之預期信貸 虧損撥備	—	—	—	(120)	—	(120)
無形資產攤銷	(16,975)	—	—	—	(360)	(17,335)
物業、廠房及設備之折舊	(22,509)	—	—	(13)	(3,310)	(25,832)
使用權資產之折舊	(4,371)	—	—	(280)	(1,457)	(6,108)
出售龕位之收益	74	—	—	—	—	74
出售住宅服務式公寓之收 益	18,411	—	—	—	—	18,411
應收融資租賃之估算利息 收入	20,329	—	—	—	—	20,329
其他應收款項之利息收入	410	—	—	—	—	410
按公平值計入損益表之金 融資產公平值變動產生 之虧損	—	(11,036)	—	—	—	(11,036)
投資物業公平值變動產生 之虧損	(2,026)	—	—	—	—	(2,026)
其他應收款項之預期信貸 虧損撥備撥回	363	—	—	—	—	363
物業、廠房及設備之減值 虧損撥回	1,600	—	—	—	—	1,600
撇銷物業、廠房及設備	—	—	—	—	(259)	(259)

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
亞洲	361	—	—	—
澳洲	1,637	1,142	—	—
歐洲	8,039	8,505	—	—
香港	76,446	113,735	283,035	369,566
中東	196	—	—	—
北美	74	40	—	—
中國	137,220	73,272	1,627,112	1,862,063
	<u>223,973</u>	<u>196,694</u>	<u>1,910,147</u>	<u>2,231,629</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。

有關主要客戶之資料

來自客戶之收益於相關年度向本集團總收益貢獻10%以上如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶 ¹	不適用*	33,205
客戶 ²	—	27,526
客戶 ⁴	<u>不適用*</u>	<u>20,934</u>

¹ 來自銷售珠寶產品之收益。

² 來自物業投資之收益。

* 相關收益並無向本集團總收益貢獻10%以上。

4. 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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	69,284	83,421
會所活動	65,529	10,871
餐飲	15,328	4,314
會籍費用	34,375	24,718
物業管理	1,723	1,576
	<u>186,239</u>	<u>124,900</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	(7,637)	4,165
租金收入	24,325	36,155
貸款利息收入	21,046	31,474
	<u>223,973</u>	<u>196,694</u>
總收益		
	<u><u>223,973</u></u>	<u><u>196,694</u></u>
收益確認之時間		
— 按單一時間點	150,141	98,606
— 於一段時間內	36,098	26,294
	<u>186,239</u>	<u>124,900</u>
來自客戶合約之收益		
	<u><u>186,239</u></u>	<u><u>124,900</u></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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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	11,242	29,786
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	(18,879)	(25,621)
	<u>(7,637)</u>	<u>4,165</u>

5. 投資及其他收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
股息收入	459	1,142
應收融資租賃之估算利息收入	17,953	20,329
銀行存款之利息收入	292	304
其他應收款項之利息收入	—	410
雜項收入	396	424
	<u>19,100</u>	<u>22,609</u>

6. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
出售龕位之(虧損)/收益	(2,293)	74
出售住宅服務式公寓之收益	6,395	18,411
修改保證擔保票據條款之(虧損)/收益	(22,885)	33,445
商譽減值虧損	(189,029)	(51,779)
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)	(11,036)
投資物業公平值變動產生之虧損	(50,911)	(2,026)
物業、廠房及設備之(減值虧損)/減值虧損撥回	(12,659)	1,600
撇銷物業、廠房及設備	(19)	(259)
	<u>(288,305)</u>	<u>(11,570)</u>

出售住宅服務式公寓之收益按淨額基準入賬，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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	48,585
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)	(30,174)
	<u>6,395</u>	<u>18,411</u>

7. 金融資產之預期信貸虧損撥備

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
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	(330)	3,802
– 信貸減值之全期預期信貸虧損	<u>38,184</u>	<u>129,170</u>
	37,854	132,972
其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回：		
– 12個月預期信貸虧損	–	(363)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	<u>1,902</u>	<u>120</u>
	<u>39,756</u>	<u>132,729</u>

8. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付一間聯營公司款項之利息	676	493
應付董事及關連人士款項之利息	5,567	1,047
銀行借款之利息	7,435	8,045
租賃負債之利息	13,795	14,035
其他借款之利息	24,099	21,241
其他之利息	11	11
保證擔保票據之利息	7,155	—
保證擔保票據之估算利息	21,688	30,362
	80,426	75,234
減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息	(8,563)	(8,631)
	71,863	66,603

9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國企業所得稅		
— 本期稅項	(4,481)	(1,817)
遞延稅項開支	(3,181)	(17,299)
	(7,662)	(19,116)

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／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
無形資產攤銷(計入行政開支)	17,055	17,335
核數師酬金：		
— 核數服務	1,100	1,500
— 非核數服務	100	100
	1,200	1,600
已售存貨之成本	56,115	69,709
物業、廠房及設備之折舊	26,617	25,832
使用權資產之折舊	6,061	6,108
匯兌虧損淨額	116	18
員工成本(包括董事酬金)：		
— 薪金及津貼	70,523	67,747
— 酌情花紅	262	123
— 退休福利計劃供款	9,881	5,588
	80,666	73,458

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
<u>於計算每股基本及攤薄虧損時所用之虧損</u>		
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(415,699)</u>	<u>(275,152)</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千股	千股
<u>普通股數目</u>		
於計算每股基本及攤薄虧損時所用之普通股加權平均數減就		
股份獎勵計劃持有之股份加權平均數	<u>3,695,296</u>	<u>3,695,296</u>
計算每股攤薄虧損時並無假設發行本公司尚未行使的股份獎勵，因為這將導致每股虧損減少。		
由於並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利。		
計算截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設行使本公司之購股權，此乃由於該等購股權之行使價高於股份平均市價。		

12. 應收貸款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
向客戶提供之貸款	929,868	948,192
應收應計利息	55,652	55,328
	985,520	1,003,520
減：累計預期信貸虧損撥備	(813,704)	(754,906)
	171,816	248,614

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%（二零二三年：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。

於截至二零二四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為37,854,000港元（二零二三年：132,972,000港元）。

於二零二四年十二月三十一日，四筆（二零二三年：七筆）未償還本金總額為343,518,000港元（二零二三年：553,619,000港元）之貸款以公司擔保作抵押，三筆（二零二三年：零筆）未償還本金總額為210,101,000港元（二零二三年：零港元）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（二零二三年：一筆）未償還本金額為165,000,000港元（二零二三年：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（二零二三年：一筆）未償還本金額為10,957,000港元（二零二三年：15,132,000港元）之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二四年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備813,704,000港元（二零二三年：754,906,000港元）。

年內之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	並無信貸減 值之全期預 期信貸虧損 千港元	信貸減值之 全期預期信 貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	1,850	14,712	605,372	621,934
轉撥至信貸減值之全期預期信貸虧損	—	(14,712)	14,712	—
已確認預期信貸虧損撥備	<u>3,802</u>	<u>—</u>	<u>129,170</u>	<u>132,972</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零 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)／已確認預期信貸虧損撥備 淨額	<u>(330)</u>	<u>—</u>	<u>38,184</u>	<u>37,854</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>813,704</u></u>	<u><u>813,704</u></u>

13. 貿易應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	39,646	38,890
減：累計預期信貸虧損撥備	<u>(2,890)</u>	<u>(988)</u>
	<u><u>36,756</u></u>	<u><u>37,902</u></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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	5,036	6,616
31至60日	6,795	6,558
61至90日	6,628	4,957
91至120日	4,103	3,544
121至180日	10,052	11,514
180日以上	<u>4,142</u>	<u>4,713</u>
	<u><u>36,756</u></u>	<u><u>37,902</u></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。

於截至二零二四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1,902,000港元(二零二三年：120,000港元)。

貿易應收款項於二零二四年十二月三十一日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備2,890,000港元(二零二三年：988,000港元)。

14. 貿易應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	<u>43,006</u>	<u>55,253</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	1,555	2,367
31至60日	3,084	369
61至90日	726	38
91至120日	84	397
超過120日	<u>37,557</u>	<u>52,082</u>
	<u>43,006</u>	<u>55,253</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。

獨立核數師報告摘要

本節下文載列有關本集團截至二零二四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(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二四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之披露規定妥為編製。

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二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損淨額415,699,000港元，且於該日，貴集團之流動負債比其流動資產多563,632,000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二零二四年十二月三十一日止年度之股息(二零二三年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業務之業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團錄得收益223,973,000港元，較去年之196,694,000港元增加14%。收益增加乃主要由於新擴展的高爾夫球會所自二零二三年十月營運產生的收益由前一年的29,428,000港元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的132,176,000港元。該增加部分被以下各項所抵銷：(i)由於承租人於二零二四年十月五日終止會所租賃協議，導致會所資產產生之租金收入減少22,585,000港元；(ii)由於市況欠佳，銷售珠寶產品產生之收益減少14,137,000港元；(iii)就銷售金融資產確認買賣虧損7,637,000港元，相較之下，上一年的買賣收益為4,165,000港元；及(iv)利息收入減少

10,428,000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，132,176,000港元來自高爾夫球會所營運、69,284,000港元來自銷售珠寶產品、21,046,000港元來自借貸、9,104,000港元來自物業投資，以及買賣虧損7,637,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二四年十二月三十一日止年度虧損為415,699,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之275,152,000港元增加51%。該增加乃主要由於(i)商譽之減值虧損增加137,250,000港元；(ii)根據被視為融資租賃的長期租賃協議出售住宅服務式公寓收益減少12,016,000港元，(iii)按投資物業之金融資產之公平值變動產生之虧損增加48,885,000港元，(iv)惟部分被(i)應收貸款之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備減少95,118,000港元，及(ii)就二零二五年到期保證擔保票據(定義見下文)條款修改確認一次性虧損22,885,000港元所抵銷。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度之13,712,000港元減少4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之13,169,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率則由截至二零二三年十二月三十一日止年度之16%增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度之19%。毛利小幅減少及毛利率增加之詳情於下文「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二零二三年十二月三十一日止年度之35,246,000港元減少74%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之9,104,000港元。物業投資業務之毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度之73%增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度之100%。毛利減少及毛利率上升之詳情於下文「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二零二三年十二月三十一日止年度之13,306,000港元增加471%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之75,945,000港元。高爾夫球會所營運業務之毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度之45%增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度之57%。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) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，兩套住宅服務式公寓之空置管有權已根據長期租賃協議交付予承租人。根據適用會計準則，根據長期租賃協議交付之住宅服務式公寓已以出售處理，而非於租期內確認其租金收入。因此，本集團確認出售住宅服務式公寓收益6,395,000港元。有關長期租賃協議下主體地塊(定義見下文)上已建住宅服務式公寓之會計處理，請參閱下文「業務回顧」內「物業投資業務」一節。
- (b) 於報告期末，本集團參考獨立專業估值師所編製之估值，計量二零二五年到期之保證擔保票據(定義見下文)之公平值，並就保證擔保票據條款修改確認虧損22,885,000港元。
- (c) 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虧損16,904,000港元。
- (d) 於報告期末，董事參考獨立專業估值師所編製之估值，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189,029,000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」及「高爾夫球會所營運業務」一節。
- (e) 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以及物業、廠房及設備，並確認投資物業之公平值變動產生虧損50,911,000港元以及物業、廠房及設備之減值虧損12,659,000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二零二三年十二月三十一日止年度之4,578,000港元增加12%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之5,132,000港元。該增幅乃主要由於業務發展導致海外差旅費用及展覽開支增加所致。

金融資產之預期信貸虧損撥備由截至二零二三年十二月三十一日止年度之132,729,000港元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度之39,756,000港元。於截至二零二四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，37,854,000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)，及1,902,000港元已確認為貿易應收款項。

行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度之129,153,000港元增加3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之132,839,000港元。該增幅主要由於二零二三年第四季度開展高爾夫球會所營運業務，導致一般行政開支增加，惟部分被薪金及津貼減少(主要因為兩名執行董事放棄其酬金)所抵銷。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司虧損為869,000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)之收益96,000港元；及(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965,000港元。

融資費用由截至二零二三年十二月三十一日止年度之66,603,000港元增加8%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之71,863,000港元。該增幅主要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延遲結付，以及二零二四年應付董事及關連方款項增加所致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支7,662,000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8,283,000港元，及(ii)本年度稅項開支4,481,000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4,002,000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1,100,000港元所抵銷。

流動資金及財務資源

截至二零二四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二零二三年十二月三十一日之1,507,246,000港元減少至二零二四年十二月三十一日之1,058,200,000港元。此減少乃由於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為30,322,000港元(二零二三年：18,359,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之未償還借款為638,124,000港元(二零二三年：653,904,000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174,267,000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**」)，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，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，及於二零二五年九月二十三日到期；
- (b) 由一間銀行授出本金總額為137,825,000港元之銀行融資，包括(i)按分期貸款91,971,000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2%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，截至二零三八年三月十八日止，按159期每月等額分期償還，(ii)本金為36,361,000港元之定期貸款，按一個月香港銀行同業拆息加年利率2%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，截至二零四二年三月十日止，按

207期每月等額分期償還，及(iii)本金為1,219,000美元(相等於9,493,000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2%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，截至二零四二年八月二十五日止，按212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33,386,000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16,002,000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12,945,000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；
- (h) 由執行董事張國勳先生作出的無擔保現金墊款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7,481,000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52,470,000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3,064,000港元，按無抵押、年利率4%計息，並於二零二五年十月到期。

資本負債比率

於二零二四年十二月三十一日，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60%(二零二三年：43%)。

流動負債淨額及流動比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及流動比率分別為563,632,000港元(二零二三年：305,985,000港元)及0.45(二零二三年：0.66)。

資本結構

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，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

於截至二零二四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

於截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為261,100,000港元(二零二三年：328,455,000港元)，當中145,100,000港元(二零二三年：164,755,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及116,000,000港元(二零二三年：163,700,000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1,106,014,000港元(二零二三年：1,335,463,000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89,641,000港元(二零二三年：104,012,000港元)，其中64,323,000港元(二零二三年：97,315,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而25,318,000港元(二零二三年：6,697,000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) 23,000港元(二零二三年：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) 10,135,000港元(二零二三年：9,846,000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

於二零二四年十二月三十一日，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227,207,000港元(二零二三年：255,967,000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。於截至二零二四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。

或然負債

- (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33,477,000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。

本集團之中國內地法律顧問表示，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。

- (b) 於二零二三年一月十三日，北湖九號若干銀行賬戶被北京市海淀區人民法院(「**法院**」)於二零二三年一月十三日針對北湖九號發出的民事裁定書(「**民事裁定書**」)所凍結，民事裁定書涉及於二零一五年十月六日收購Smart Title Limited之全部已發行股本(「**收購事項**」)前的指稱未償還債務，於二零二三年一月一日，該等債務之本金及利息約為人民幣44,000,000元(相等於47,516,000港元)(「**指稱債務**」)。

根據調查結果，董事注意到，民事裁定書與原告(「原告」)於二零二三年一月九日向法院發出之民事訴訟(「民事訴訟」)有關。根據民事訴訟，北湖九號連同民事訴訟之其他三名被告被指稱(i)彼等於二零一九年與原告就收購事項前訂立的物業預售協議(「收購前協議」)達成和解協議(「和解協議」)及(ii)彼等未曾償還與和解協議有關之指稱債務。

概無董事或北湖九號董事於獲悉民事訴訟前知道或知悉收購前協議及和解協議相關的任何資料，彼等亦概無授權訂立和解協議。自收購事項完成後將北湖九號的賬目併入本集團賬目以來，北湖九號的賬簿及記錄並無顯示有關收購前協議及和解協議的相關資料。鑑於上述情況，本公司已於二零二三年二月四日向北京市公安局朝陽分局舉報北湖九號之相關文件及公司印章被偽造的情況。

於二零二三年三月二十八日，其中一名被告(「責任被告」)與其他被告(包括北湖九號)簽訂承諾協議，據此責任被告同意承擔對原告的還款責任，並在其他被告因索償而遭受損失時向彼等全數彌償。

於二零二四年四月二十四日，原告、北湖九號連同民事裁定書之其他三名被告在由法院主導的調解程序(「調解」)中達成協議，以解決相關訴訟。根據調解，其他三名被告中一名被告已同意按協定金額就訴訟達成和解。北湖九號毋須就有關事宜承擔任何責任，亦未因調解而蒙受任何損害或損失。此外，若干銀行賬戶已於二零二四年五月十三日解凍。總括而言，經過調解後，訴訟已經結束，而已結案訴訟對本集團之財務狀況及業務表現並無造成任何影響。詳情已於本公司日期為二零二四年五月十三日之公佈內披露。

僱員及酬金政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團之僱員人數為371人(二零二三年：303人)。截至二零二四年十二月三十一日止年度之員工成本(包括董事酬金)為80,666,000港元(二零二三年：73,458,000港元)。員工成本增加乃主要由於向本集團有關租賃活動之營銷團隊及一間附屬公司之兩名董事支付花紅及本集團於二零二三年第四季度開展高爾夫球會所營運業務。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

於截至二零二四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虧損(除稅前)為24,818,000港元，較上一年度錄得之6,508,000港元增加281%。分部虧損(除稅前)增加乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認買賣虧損7,637,000港元，對比截至二零二三年十二月三十一日止年度則為買賣收益4,165,000港元，以及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增加5,868,000港元所致。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團購入一隻香港上市股本證券，總收購成本為2,790,000港元，及由於出售四隻香港上市股本證券賬面值總額為18,879,000港元，而總出售所得款項淨額為11,242,000港元，故產生買賣虧損7,637,000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虧損16,904,000港元。

於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	97,316	125,910
加：購入	2,790	7,957
減：出售	(18,879)	(25,515)
確認公平值變動產生之虧損	(16,904)	(11,036)
	<u>64,323</u>	<u>97,316</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>64,323</u>	<u>97,316</u>

於二零二四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	於 二零二四年 十二月三十一日 持有之股份數目	於 二零二四年 十二月三十一日 之公平值 千港元	公平值與 本集團 於二零二四年 十二月三十一日 綜合資產 總值之比較	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度已收／ 應收之股息 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度已確認 公平值變動 所產生之虧損 千港元
歡喜傳媒集團有限公司(股份代號：1003)	27,100,000	12,602	0.48%	-	(5,556)
敏捷控股有限公司(股份代號：186)	83,673,268	19,412	0.75%	-	(4,853)
		<u>32,014</u>		<u>-</u>	<u>(10,409)</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

於截至二零二四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21,046,000港元，較去年的31,474,000港元減少33%。分部虧損(除稅前)為20,162,000港元，較去年的124,120,000港元減少84%。

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(除稅前)錄得84%減幅主要由於就應收貸款確認之預期信貸虧損撥備減少95,118,000港元所致，惟部分被貸款利息收入減少10,428,000港元所抵銷。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團並無授出新貸款，而本金總額為210,101,000港元之現有貸款之最後還款日期尚未於達成相關協議之若干先決條件後予以延長。此外，並無客戶從現有貸款中提取本金，而三名客戶向本集團償還18,324,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，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985,520,000港元之12筆應收貸款分類為第3階段(信貸減值)。於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，由於兩名客戶未能於最後還款日償還貸款本金及其應計及未付利息，因此四筆應收貸款總額241,694,000港元由第1階段(初始確認)重新分類至第3階段(信貸減值)。本集團已透過取得額外抵押品有條件延長與一名客戶之三項應收貸款之最終還款日期，目前正與另一名客戶磋商，以期達成具有約束力的和解協議。截至本業績公佈日期，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58,798,000港元，相比截至二零二三年十二月三十一日止年度減少95,118,000港元。於預期信貸虧損撥備總額中，(i)已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款確認撥備38,184,000港元，(ii)已就分類為第1階段(初始確認)之應收貸款撥回預期信貸虧損撥備330,000港元，及(iii)已就分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款折讓貼現20,944,000港元。

第3階段(信貸減值)應收貸款確認之預期信貸虧損撥備為38,184,000港元，包括就由第1階段(初始確認)重新分類至第3階段(信貸減值)之四筆未償還本金額合共241,694,000港元之應收貸款所確認之64,555,000港元，惟部分被因收回分類為第3階段(信貸減值)之應收貸款之未付利息而導致預期信貸虧損撥備撥回26,371,000港元所抵銷。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之應收貸款及利息(除累計預期信貸虧損撥備後)為171,816,000港元(二零二三年：248,614,000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

於截至二零二四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69,284,000港元，較上一年度之82,421,000港元減少16%，及呈報分部溢利(除稅前)為432,000港元，較上一年度2,730,000港元減少84%。

由於金價自二零二三年下半年起大幅上漲，通常量大利薄之珠寶配飾銷售訂單大幅減少，導致毛利率增加。然而，由於銷售珠寶產品收益減少，截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利較上一年度略有轉差。

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開始，本集團推出其他寶石類珠寶產品，並於二零二四年第四季度開始收到更多大訂單。此外，本集團將於二零二五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，如日本及其他東南亞國家。

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1,902,000港元，較去年增加1,782,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為27,400,000港元(二零二三年：31,235,000港元)。本集團之銷售珠寶產品業務有546,000港元(二零二三年：1,200,000港元)之未交貨銷售訂單。

物業投資業務

於截至二零二四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9,104,000港元，較去年之48,206,000港元減少81%，並錄得分部虧損(除稅前)278,118,000港元，較去年的52,446,000港元增加430%。

總收益當中，4,060,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，3,322,000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1,722,000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。收益減少主要由於承租人於二零二三年十月五日終止有關會所資產至會所租賃協議，導致缺少會所資產產生之租金收入(截至二零二三年十二月三十一日止年度：22,585,000港元)。

分部業績惡化，主要由於(i)在根據長期租賃協議交付空置管有權之住宅服務式公寓數目減少，導致出售住宅服務式公寓之收益減少12,016,000港元，(ii)商譽之減值虧損增加137,250,000港元，(iii)投資物業公平值變動產生之虧損增加48,885,000港元，及(iv)缺少上述會所資產產生之租金收入22,585,000港元，惟部分被確認利息收入的全年影響，導致根據長期租賃協議出租住宅服務式公寓的其他應收款項之估算利息收入減少2,376,000港元所抵銷。

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38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785,065,000港元)。住宅服務式公寓及寫字樓由北湖九號公司提供租賃。

於截至二零二四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，而兩個住宅服務式公寓的空置管有權乃根據長期租賃協議交付。因此，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內確認出售住宅服務式公寓之收益為6,395,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，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，就收購Smart Title Limited產生之商譽、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，故於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認商譽減值虧損189,029,000港元。減值虧損乃由於(i)自物業投資業務之貼現現金流量中剔除兩項根據長期租賃協議交付之住宅服務式公寓(就會計目的而言作為出售處理)，而出售之相應收益乃在綜合損益及其他全面收益表中「其他收益及虧損」項目中確認及(ii)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50,911,000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二零二三年十二月三十一日之163,700,000港元減少至二零二四年十二月三十一日之116,000,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之虧損47,700,000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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團新擴展的高爾夫球會所營運業務產生之收益為132,176,000港元(二零二三年十月五日至二零二三年十二月三十一日期間：29,428,000港元)，並錄得分部溢利(除稅前) 14,048,000港元(二零二三年十月五日至二零二三年十二月三十一日期間：分部虧損(除稅前) 7,235,000港元)。分部虧損轉為分部溢利主要由於高爾夫球會所之高爾夫球場於每年十一月至二月的冬季關閉所致。因此，董事認為高爾夫球會所營運業務可以為本集團帶來穩定的收益及分部溢利。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。按一名獨立專業估值師所編製之估值，該投資之公平值由二零二三年十二月三十一日的5,535,000港元增加至二零二四年十二月三十一日的5,731,000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196,000港元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，Elite Prosperous呈報收益196,000港元，相應地本集團應佔Elite Prosperous收益96,000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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國智能健康錄得虧損40,281,000港元，較去年的134,558,000港元減少94,277,000港元，而本集團應有權分佔中國智能健康虧損20,684,000港元。於二零二四年十二月三十一日，於截至二零二四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965,000港元。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，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔中國智能健康虧損965,000港元。

未來前景

二零二四年，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。二零二四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產生的貸款利息收入預期將與二零二四年大致相同。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的表現將與二零二四年大致相同。

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仍然不明朗，董事對二零二五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。

主要風險及不明朗因素

可能影響本集團之財務狀況、營運業績或未來表現之主要風險及不明朗因素概要及本集團如何緩解該等風險載於下文。

此概要不應被視作對本集團面臨之所有潛在風險及不明朗因素之完整詳盡陳述，惟本集團現時相信該等風險可能對本集團之表現及未來前景構成重大影響除外。

主要風險	內容	舒緩措施
策略性風險	策略性風險為因未能識別或實施正確策略或對營業環境變化作出適當反應而對本集團中期及長期盈利能力及／或聲譽造成不利影響之風險。	- 董事會於投資管理之豐富經驗。 - 定期檢討各業務單位之策略及表現。 - 就所有潛在收購事項進行全面盡職審查。
經濟風險	經濟風險為任何經濟環境之下行風險，或會因客戶無力償還貸款而導致壞賬增加及資產價值降低而影響本集團表現。	定期檢討前瞻性指標以識別經濟環境。
信貸風險	信貸風險為倘金融工具之客戶或交易對手於到期時未能履行其合約責任，本集團承受財務虧損之風險。	- 於授出貸款前全面了解客戶並對客戶進行信貸質素評估。 - 定期監察應收貸款及評核其可回收程度。 - 透過向任何單一客戶授出不多於本集團綜合資產總值8%之貸款以限制信貸風險。 - 與擁有適當信貸往績之承租人訂立租約。

主要風險	內容	舒緩措施
流動資金風險	流動資金風險為本集團未能履行其到期之財務責任之風險。	- 定期監察流動資金及財務狀況表。 - 保留適當流動資金兌現承諾。 - 透過僅投資於證券交易所上市證券限制流動資金風險。 - 承擔投資項目前確保已有或將有可接受及適當資金。
價格風險	價格風險為將影響本集團收入及其所持股票價值之股價變動之風險。	- 定期監察股票投資組合以即時處理任何投資組合問題。 - 投資多隻股票以分散價格風險。
匯兌風險	匯兌風險為將影響本集團收入及其所持資產價值之外匯匯率變動之風險。	密切監察財務狀況表及現金流匯兌風險，並在其認為適用的情況下使用金融工具(如遠期外匯合約、外匯期權及遠期利率協議)對沖該匯兌風險。

主要風險	內容	舒緩措施
人事風險	人事風險為任何董事、高級管理人員及其他主要人員終止服務可能對本集團業務造成重大不利影響之風險。	• 提供有競爭力之獎勵及福利待遇以確保本集團有能力吸引及挽留所需之人才。 • 確保本集團之員工有合適之工作環境以令員工盡最大可能做好工作及令工作滿意度最大化。
法律及監管風險	法律及監管風險為違反法律及法規可能引致訴訟、調查或糾紛、產生額外成本、民事及／或刑事程序及名聲損害之風險。	• 監察規管環境之變動及發展並確保可用之資源足以實施任何規定之變動。 • 適當時尋求法律或其他專業人士意見。

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，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄C1第二部分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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，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，彼等於截至二零二四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

於截至二零二四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二零二四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，二零二五年三月三十一日

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