

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)

### 截至二零二六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」) 截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二五年比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

|                      |    | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|----------------------|----|------------------------|------------------------|
|                      | 附註 | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益                   | 4  | 104,767                | 107,702                |
| 銷售成本                 |    | (51,046)               | (48,101)               |
| 毛利                   |    | 53,721                 | 59,601                 |
| 投資及其他收入              | 5  | 7,675                  | 10,526                 |
| 其他收益及虧損              | 6  | (47,204)               | (19,236)               |
| 銷售及分銷開支              |    | (2,786)                | (2,339)                |
| 金融資產之預期信貸虧損(撥備)/撥備撥回 | 7  | (6,175)                | 1,702                  |
| 行政開支                 |    | (67,961)               | (54,515)               |
| 應佔聯營公司業績             |    | —                      | 713                    |
| 經營虧損                 |    | (62,730)               | (3,548)                |
| 融資費用                 | 8  | (44,707)               | (37,639)               |
| 除稅前虧損                |    | (107,437)              | (41,187)               |
| 所得稅開支                | 9  | (1,565)                | (4,179)                |
| 本期間虧損                | 10 | (109,002)              | (45,366)               |

|              |    | 截至六月三十日止六個月      |                 |
|--------------|----|------------------|-----------------|
|              |    | 二零二六年            | 二零二五年           |
|              |    | 千港元              | 千港元             |
|              |    | (未經審核)           | (未經審核)          |
| 附註           |    |                  |                 |
| 以下人士應佔本期間虧損： |    |                  |                 |
| 本公司擁有人       |    | (109,002)        | (45,366)        |
| 非控股權益        |    | —                | —               |
|              |    | <u>(109,002)</u> | <u>(45,366)</u> |
| 中期股息         | 11 | —                | —               |
| 每股虧損         | 12 |                  |                 |
| 基本(港仙)       |    | <u>(27.74)</u>   | <u>(12.28)</u>  |
| 攤薄(港仙)       |    | <u>(27.74)</u>   | <u>(12.28)</u>  |

截至六月三十日止六個月

|        |        |
|--------|--------|
| 二零二六年  | 二零二五年  |
| 千港元    | 千港元    |
| (未經審核) | (未經審核) |

|       |           |          |
|-------|-----------|----------|
| 本期間虧損 | (109,002) | (45,366) |
|-------|-----------|----------|

本期間其他全面收益，扣除所得稅後，

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

|        |        |
|--------|--------|
| 38,436 | 17,057 |
|--------|--------|

|        |        |
|--------|--------|
| 38,436 | 17,057 |
|--------|--------|

本期間其他全面收益，扣除所得稅後

|        |        |
|--------|--------|
| 38,436 | 17,057 |
|--------|--------|

本期間全面總開支

|          |          |
|----------|----------|
| (70,566) | (28,309) |
|----------|----------|

以下人士應佔本期間全面總開支：

本公司擁有人

|          |          |
|----------|----------|
| (70,338) | (28,224) |
|----------|----------|

非控股權益

|       |      |
|-------|------|
| (228) | (85) |
|-------|------|

|          |          |
|----------|----------|
| (70,566) | (28,309) |
|----------|----------|

## 簡明綜合財務狀況表

|                |    | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 附註             |    |                                      |                                       |
| <b>資產</b>      |    |                                      |                                       |
| <b>非流動資產</b>   |    |                                      |                                       |
| 物業、廠房及設備       |    | 819,531                              | 821,137                               |
| 使用權資產          |    | 173,314                              | 175,157                               |
| 投資物業           |    | 186,631                              | 172,030                               |
| 無形資產           |    | 531,849                              | 541,188                               |
| 於聯營公司之權益       |    | 590                                  | 4,111                                 |
| 遞延稅項資產         |    | 41,023                               | 40,112                                |
| 應收融資租賃         |    | 95,237                               | 123,519                               |
|                |    | <u>1,848,175</u>                     | <u>1,877,254</u>                      |
| <b>流動資產</b>    |    |                                      |                                       |
| 存貨             |    | 27,835                               | 28,618                                |
| 應收貸款           | 13 | 160,395                              | 160,496                               |
| 貿易應收款項         | 14 | 38,308                               | 36,972                                |
| 按金、預付款項及其他應收款項 |    | 102,764                              | 98,496                                |
| 應收融資租賃         |    | 62,068                               | 30,704                                |
| 按公平值計入損益表之金融資產 |    | 26,819                               | 55,542                                |
| 現金及現金等價物       |    | 56,620                               | 32,126                                |
|                |    | <u>474,809</u>                       | <u>442,954</u>                        |
| 分類為持作出售之資產     |    | 14,422                               | 13,868                                |
|                |    | <u>489,231</u>                       | <u>456,822</u>                        |
| <b>資產總值</b>    |    | <u><u>2,337,406</u></u>              | <u><u>2,334,076</u></u>               |

|                   | 附註 | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>權益</b>         |    |                                      |                                       |
| 股本                |    | 40,286                               | 38,286                                |
| 為股份獎勵計劃持有之股份      |    | (16,979)                             | (16,979)                              |
| 儲備                |    | 671,014                              | 723,352                               |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    | <b>694,321</b>                       | <b>744,659</b>                        |
| 非控股權益             |    | (5,953)                              | (5,725)                               |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>688,368</b>                       | <b>738,934</b>                        |
| <b>負債</b>         |    |                                      |                                       |
| <b>流動負債</b>       |    |                                      |                                       |
| 貿易應付款項            | 15 | 38,180                               | 34,148                                |
| 已收按金、應計費用及其他應付款項  |    | 257,101                              | 231,725                               |
| 預收款項              |    | 44,338                               | 42,855                                |
| 應付稅項              |    | 102,750                              | 93,957                                |
| 銀行借款              |    | 84,486                               | 87,405                                |
| 其他借款              |    | 309,854                              | 327,707                               |
| 租賃負債              |    | 5,343                                | 4,976                                 |
| 保證擔保票據            |    | 179,824                              | 179,824                               |
| 應付聯營公司款項          |    | 10,229                               | 7,745                                 |
| 應付董事及關連人士款項       |    | 51,813                               | 52,678                                |
| 可轉換債券             |    | 12,634                               | 11,842                                |
|                   |    | 1,096,552                            | 1,074,862                             |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                      |                                       |
| 已收按金及其他應付款項       |    | 94,626                               | 72,906                                |
| 租賃負債              |    | 272,906                              | 267,228                               |
| 遞延稅項負債            |    | 184,954                              | 180,146                               |
|                   |    | 552,486                              | 520,280                               |
| <b>負債總額</b>       |    | <b>1,649,038</b>                     | <b>1,595,142</b>                      |
| <b>權益及負債總額</b>    |    | <b>2,337,406</b>                     | <b>2,334,076</b>                      |
| <b>流動負債淨額</b>     |    | <b>(607,321)</b>                     | <b>(618,040)</b>                      |
| <b>資產總值減流動負債</b>  |    | <b>1,240,854</b>                     | <b>1,259,214</b>                      |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

### 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」) 截至二零二六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二零二五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二零二五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

於截至二零二六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109,002,000港元，而截至該日，本集團的流動負債較其流動資產高出607,321,000港元。

於二零二六年六月三十日，本集團有未償還的保證擔保票據 (「票據」) 及應付票據利息約234百萬港元，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968百萬港元，遠高於截至二零二六年六月三十日票據項下之未償還負債約234百萬港元。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本公佈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九月三十日之期間。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二零二六年六月三十日止六個月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，截至二零二六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二零二五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二零二六年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

|                                                                    |                                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號                                            | 金融工具分類及計量(修訂本)                   |
| 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號         | 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷         |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號                                            | 涉及依賴自然能源生產電力的合約(修訂本)             |
| 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號 | 財務報表中有關不確定性之披露(修訂本) <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> 該等修訂本於二零二六年二月頒佈，於香港財務報告準則會計準則的隨附資料中加入說明範例。該等說明範例並無生效日期。

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         |

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間及截至二零二五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

截至二零二六年六月三十日止六個月

|           | 物業投資<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>金融資產<br>千港元<br>(未經審核) | 借貸<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>珠寶產品<br>千港元<br>(未經審核) | 營運<br>高爾夫<br>球會所<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核)     |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 分部收益      | <u>3,183</u>          | <u>(5,642)</u>              | <u>6,367</u>        | <u>33,953</u>               | <u>66,906</u>                     | <u>104,767</u>          |
| 分部(虧損)/溢利 | <u>(58,806)</u>       | <u>(10,813)</u>             | <u>(8,500)</u>      | <u>580</u>                  | <u>19,639</u>                     | <u>(57,900)</u>         |
| 銀行存款之利息收入 |                       |                             |                     |                             |                                   | 126                     |
| 未分配企業收入   |                       |                             |                     |                             |                                   | -                       |
| 未分配企業開支   |                       |                             |                     |                             |                                   | (4,956)                 |
| 融資費用      |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>(44,707)</u>         |
| 除稅前虧損     |                       |                             |                     |                             |                                   | (107,437)               |
| 所得稅開支     |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>(1,565)</u>          |
| 本期間虧損     |                       |                             |                     |                             |                                   | <u><u>(109,002)</u></u> |

截至二零二五年六月三十日止六個月

|           | 物業投資<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>金融資產<br>千港元<br>(未經審核) | 借貸<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>珠寶產品<br>千港元<br>(未經審核) | 營運<br>高爾夫<br>球會所<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 分部收益      | <u>2,815</u>          | <u>(574)</u>                | <u>6,774</u>        | <u>31,255</u>               | <u>67,432</u>                     | <u>107,702</u>      |
| 分部(虧損)/溢利 | <u>(46,610)</u>       | <u>7,214</u>                | <u>8,466</u>        | <u>408</u>                  | <u>28,752</u>                     | <u>(1,770)</u>      |
| 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  |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>713</u>          |
| 除稅前虧損     |                       |                             |                     |                             |                                   | (41,187)            |
| 所得稅開支     |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>(4,179)</u>      |
| 本期間虧損     |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>(45,366)</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

於二零二六年六月三十日

|         | 物業投資<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>金融資產<br>千港元<br>(未經審核) | 借貸<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>珠寶產品<br>千港元<br>(未經審核) | 營運<br>高爾夫<br>球會所<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|---------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 分部資產    |                       |                             |                     |                             |                                   |                     |
| — 香港    | 202,920               | 26,825                      | 179,160             | 64,962                      | —                                 | 473,867             |
| — 中國    | 1,523,647             | —                           | —                   | —                           | 331,265                           | 1,854,912           |
|         | <u>1,726,567</u>      | <u>26,825</u>               | <u>179,160</u>      | <u>64,962</u>               | <u>331,265</u>                    | <u>2,328,779</u>    |
| 未分配企業資產 |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>8,627</u>        |
| 綜合資產總值  |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>2,337,406</u>    |
| 分部負債    |                       |                             |                     |                             |                                   |                     |
| — 香港    | (126,232)             | (46,813)                    | (7,785)             | (6,169)                     | —                                 | (186,999)           |
| — 中國    | (509,844)             | —                           | —                   | —                           | (376,759)                         | (886,603)           |
|         | <u>(636,076)</u>      | <u>(46,813)</u>             | <u>(7,785)</u>      | <u>(6,169)</u>              | <u>(376,759)</u>                  | <u>(1,073,602)</u>  |
| 未分配企業負債 |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>(575,436)</u>    |
| 綜合負債總額  |                       |                             |                     |                             |                                   | <u>(1,649,038)</u>  |

於二零二五年十二月三十一日

|             | 物業投資<br>千港元<br>(經審核) | 銷售<br>金融資產<br>千港元<br>(經審核) | 借貸<br>千港元<br>(經審核) | 銷售<br>珠寶產品<br>千港元<br>(經審核) | 營運<br>高爾夫<br>球會所<br>千港元<br>(經審核) | 綜合<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>分部資產</b> |                      |                            |                    |                            |                                  |                    |
| — 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>   |
| <b>分部負債</b> |                      |                            |                    |                            |                                  |                    |
| — 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> |

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

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                              | 物業投資<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>金融資產<br>千港元<br>(未經審核) | 借貸<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>珠寶產品<br>千港元<br>(未經審核) | 營運<br>高爾夫<br>球會所<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 計量分部(虧損)/溢利及分部資產所計<br>入之金額   |                       |                             |                     |                             |                                   |                     |
| 添置物業、廠房及設備                   | 4,967                 | -                           | -                   | 5                           | 24                                | 4,996               |
| 無形資產攤銷                       | (7,246)               | -                           | -                   | -                           | (1,491)                           | (8,737)             |
| 物業、廠房及設備之折舊                  | (5,957)               | -                           | -                   | (9)                         | (6,070)                           | (12,036)            |
| 使用權資產之折舊                     | -                     | -                           | -                   | (148)                       | (2,986)                           | (3,134)             |
| 應收融資租賃之估算利息收入                | 7,444                 | -                           | -                   | -                           | -                                 | 7,444               |
| 按公平值計入損益表之金融資產公平值<br>變動產生之虧損 | -                     | (5,033)                     | -                   | -                           | -                                 | (5,033)             |
| 投資物業公平值變動產生之收益               | 9,233                 | -                           | -                   | -                           | -                                 | 9,233               |
| 應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧<br>損」)撥備  | -                     | -                           | (6,367)             | -                           | -                                 | (6,367)             |
| 物業、廠房及設備之減值虧損                | (23,508)              | -                           | -                   | -                           | -                                 | (23,508)            |
| 使用權資產之減值虧損                   | (3,700)               | -                           | -                   | -                           | -                                 | (3,700)             |
| 無形資產之減值虧損                    | (19,848)              | -                           | -                   | -                           | -                                 | (19,848)            |

截至二零二五年六月三十日止六個月

|                              | 物業投資<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>金融資產<br>千港元<br>(未經審核) | 借貸<br>千港元<br>(未經審核) | 銷售<br>珠寶產品<br>千港元<br>(未經審核) | 營運<br>高爾夫<br>球會所<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 計量分部(虧損)/溢利及分部資產所計<br>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<br>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撥備撥回              | –                     | –                           | 1,702               | –                           | –                                 | 1,702               |

## 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<br>止六個月        |                        | 於<br>二零二六年<br>六月三十日 | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日 |
|    | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) | 千港元<br>(未經審核)       | 千港元<br>(經審核)          |
| 澳洲 | 1,631                  | 891                    | —                   | —                     |
| 歐洲 | 5,419                  | 4,069                  | —                   | —                     |
| 香港 | 28,944                 | 33,455                 | 202,913             | 206,101               |
| 中國 | 68,773                 | 69,287                 | 1,509,002           | 1,507,522             |
|    | <u>104,767</u>         | <u>107,702</u>         | <u>1,711,915</u>    | <u>1,713,623</u>      |

附註：

非流動資產不包括遞延稅項資產及應收融資租賃。

## 有關主要客戶之資料

於二零二六年及二零二五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<br>止六個月        |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>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</b> |                        |                        |
| 按貨品及服務種類分拆                        |                        |                        |
| 銷售珠寶產品                            | 33,953                 | 31,255                 |
| 營運高爾夫球會所                          |                        |                        |
| — 會所活動                            | 35,444                 | 35,900                 |
| — 餐飲                              | 5,927                  | 5,429                  |
| — 會籍費用                            | 16,646                 | 17,075                 |
| 物業投資                              |                        |                        |
| — 物業管理收入                          | 706                    | 662                    |
|                                   | <b>92,676</b>          | 90,321                 |
| <b>來自其他來源之收益</b>                  |                        |                        |
| 銷售金融資產                            |                        |                        |
| — 銷售按公平值計入損益表之金融資產，淨額             | (5,642)                | (574)                  |
| 營運高爾夫球會所                          |                        |                        |
| — 租金收入                            | 8,889                  | 9,028                  |
| 借貸                                |                        |                        |
| — 貸款利息收入                          | 6,367                  | 6,774                  |
| 物業投資                              |                        |                        |
| — 租金收入                            | 2,477                  | 2,153                  |
| <b>總收益</b>                        | <b>104,767</b>         | 107,702                |
| <b>收益確認之時間</b>                    |                        |                        |
| — 按單一時間點                          | 75,324                 | 72,584                 |
| — 於一段時間內                          | 17,352                 | 17,737                 |
| <b>來自客戶合約之收益</b>                  | <b>92,676</b>          | 90,321                 |

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<br>止六個月        |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(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    | 18,048                 | 2,968                  |
| 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 | (23,690)               | (3,542)                |
|                            | <u>(5,642)</u>         | <u>(574)</u>           |

## 5. 投資及其他收入

|               | 截至六月三十日<br>止六個月        |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 股息收入          | —                      | 196                    |
| 應收融資租賃之估算利息收入 | 7,444                  | 9,938                  |
| 銀行存款之利息收入     | 126                    | 107                    |
| 雜項收入          | 105                    | 285                    |
|               | <u>7,675</u>           | <u>10,526</u>          |

## 6. 其他收益及虧損

|                                   | 截至六月三十日<br>止六個月        |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之(虧損)/<br>收益 | (5,033)                | 7,828                  |
| 投資物業公平值變動產生之收益/(虧損)               | 9,233                  | (27,058)               |
| 物業、廠房及設備之減值虧損                     | (23,508)               | —                      |
| 使用權資產之減值虧損                        | (3,700)                | —                      |
| 無形資產之減值虧損                         | (19,848)               | —                      |
| 於聯營公司之權益之減值虧損                     | (3,521)                | —                      |
| 撇銷物業、廠房及設備                        | (223)                  | (6)                    |
| 出售釐位之虧損                           | (604)                  | —                      |
|                                   | <u>(47,204)</u>        | <u>(19,236)</u>        |

## 7. 金融資產之預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)

|                       | 截至六月三十日<br>止六個月        |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 應收貸款之預期信貸虧損撥備／(撥備撥回)： |                        |                        |
| – 信貸減值之全期預期信貸虧損       | 6,367                  | (1,702)                |
| 貿易應收款項之預期信貸虧損撥備撥回     | (192)                  | –                      |
|                       | <u>6,175</u>           | <u>(1,702)</u>         |

## 8. 融資費用

|                        | 截至六月三十日<br>止六個月        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 應付一間聯營公司款項之利息          | 275                    | 270                    |
| 應付董事及關連人士款項之利息         | 694                    | 2,971                  |
| 銀行借款之利息                | 2,393                  | 3,811                  |
| 租賃負債之利息                | 6,976                  | 6,744                  |
| 其他借款之利息                | 21,863                 | 14,915                 |
| 可轉換債券之利息               | 792                    | 396                    |
| 其他之利息                  | –                      | 6                      |
| 有擔保抵押票據之估算利息           | 16,184                 | 12,780                 |
|                        | <u>49,177</u>          | <u>41,893</u>          |
| 減：計入合資格資產成本之已資本化租賃負債利息 | (4,470)                | (4,254)                |
|                        | <u>44,707</u>          | <u>37,639</u>          |

## 9. 所得稅(開支)／抵免

|         | 截至六月三十日<br>止六個月        |                        |
|---------|------------------------|------------------------|
|         | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 香港利得稅   |                        |                        |
| – 本期稅項  | –                      | –                      |
| 中國企業所得稅 |                        |                        |
| – 本期稅項  | (3,976)                | (6,159)                |
| 遞延稅項抵免  | <u>2,411</u>           | <u>1,980</u>           |
|         | <u>(1,565)</u>         | <u>(4,179)</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<br>止六個月        |                        |
|----------------|------------------------|------------------------|
|                | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 無形資產攤銷(計入行政開支) | 8,737                  | 8,359                  |
| 已售存貨之成本        | 28,145                 | 25,844                 |
| 物業、廠房及設備之折舊    | 12,036                 | 12,073                 |
| 使用權資產之折舊       | 3,134                  | 3,005                  |
| 匯兌收益淨額         | (14)                   | (49)                   |
| 員工成本(包括董事酬金)：  |                        |                        |
| — 薪金及津貼        | 40,352                 | 32,885                 |
| — 退休福利計劃供款     | 225                    | 124                    |
|                | <u>40,577</u>          | <u>33,009</u>          |

## 11. 中期股息

於截至二零二六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(二零二五年：無)。董事會已決定不會就截至二零二六年六月三十日止六個月支付任何中期股息(二零二五年：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<br>止六個月        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(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 | (109,002) | (45,366) |
|---------------|-----------|----------|

  

| 截至六月三十日止六個月           |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 二零二六年<br>千股<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千股<br>(未經審核) |

### 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

|         |         |
|---------|---------|
| 392,900 | 369,530 |
|---------|---------|

截至二零二六年六月三十日止六個月計算每股攤薄虧損時並無假設本公司尚未行使可換股債券及股份獎勵已予轉換，原因是其將導致每股虧損減少。

計算截至二零二六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二零二六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。

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虧損，此乃由於並無已發行潛在普通股。

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。

### 13. 應收貸款

|              | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 向客戶提供之貸款     | 929,768                              | 929,868                               |
| 應收應計利息       | 66,969                               | 60,603                                |
|              | <b>996,737</b>                       | 990,471                               |
| 減：累計預期信貸虧損撥備 | <b>(836,342)</b>                     | (829,975)                             |
|              | <b>160,395</b>                       | 160,496                               |

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%（二零二五年十二月三十一日：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<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 一年內 | <b>160,395</b>                       | 160,496                               |

於截至二零二六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為6,367,000港元(二零二五年：撥備撥回1,702,000港元)。

於二零二六年六月三十日，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10,858,000港元之貸款以股份押記作抵押。

應收貸款於二零二六年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為836,342,000港元(二零二五年十二月三十一日：829,975,000港元)。

累計預期信貸虧損撥備變動如下：

|                                      | 12個月預期<br>信貸虧損<br>千港元<br>(未經審核) | 並無信貸<br>減值之全期<br>預期信貸虧損<br>千港元<br>(未經審核) | 信貸減值之<br>全期預期<br>信貸虧損<br>千港元<br>(未經審核) | 總計<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| 於二零二五年一月一日                           | —                               | —                                        | 813,704                                | 813,704             |
| 折讓貼現                                 | —                               | —                                        | 3,538                                  | 3,538               |
| 已確認預期信貸虧損撥備淨額                        | —                               | —                                        | 12,733                                 | 12,733              |
| 於二零二五年十二月三十一日<br>(經審核)及二零二六年<br>一月一日 | —                               | —                                        | 829,975                                | 829,975             |
| 已確認預期信貸虧損撥備淨額                        | —                               | —                                        | 6,367                                  | 6,367               |
| 於二零二六年六月三十日                          | —                               | —                                        | 836,342                                | 836,342             |

累計預期信貸虧損撥備由本公司董事按其於二零二五年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值技術評估。

#### 14. 貿易應收款項

|              | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 貿易應收款項       | 41,165                               | 40,021                                |
| 減：累計預期信貸虧損撥備 | (2,857)                              | (3,049)                               |
|              | <u>38,308</u>                        | <u>36,972</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：

|          | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 0至30日    | 7,347                                | 6,371                                 |
| 31至60日   | 3,698                                | 5,113                                 |
| 61至90日   | 6,169                                | 5,060                                 |
| 91至120日  | 5,041                                | 5,726                                 |
| 121至180日 | 6,876                                | 9,008                                 |
| 180日以上   | 9,177                                | 5,694                                 |
|          | <b>38,308</b>                        | <b>36,972</b>                         |

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。

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，已確認貿易應收款項之預期信貸虧損撥備撥回為192,000港元(二零二五年：無)。

貿易應收款項於二零二六年六月三十日之賬面值包括累計預期信貸虧損撥備為2,857,000港元(二零二五年十二月三十一日：3,049,000港元)。

## 15. 貿易應付款項

|        | 於<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 貿易應付款項 | <b>38,180</b>                        | <b>34,148</b>                         |

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<br>二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於<br>二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 0至30日   | 1,533                                | 2,019                                 |
| 31至60日  | 1,265                                | 1,476                                 |
| 61至90日  | 899                                  | 1,653                                 |
| 91至120日 | 752                                  | 357                                   |
| 120日以上  | 33,731                               | 28,643                                |
|         | <u>38,180</u>                        | <u>34,148</u>                         |

購買貨品及服務之平均信貸期為120日。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸時間範圍內清償。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二六年六月三十日止期間之中期股息(二零二五年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 經營業務之業績

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團錄得收益104,767,000港元，較上一期間之107,702,000港元減少3%。收益減少乃主要由於出售金融資產的買賣虧損增加至5,642,000港元，比較截至二零二五年六月三十日止六個月的買賣虧損為574,000港元；總收益當中，6,367,000港元來自借貸、33,953,000港元來自銷售珠寶產品、3,183,000港元來自物業投資、66,906,000港元來自營運高爾夫球會所，以及買賣虧損5,642,000港元來自銷售金融資產。

本公司擁有人應佔截至二零二六年六月三十日止期間虧損為109,002,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月之45,366,000港元增加140%。該增加乃主要由於(i)截至二零二六年六月三十日止六個月就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認減值虧損23,508,000港元、3,700,000港元及19,848,000港元；及(ii)按公平值計入損益表之金融資產公平值變動產生之虧損為5,033,000港元，惟本集團於截至二零二五年同期，就該項目錄得7,828,000港元之收益。

銷售珠寶產品業務之毛利由截至二零二五年六月三十日止六個月之5,412,000港元增加7%至截至二零二六年六月三十日止六個月之5,807,000港元。此外，銷售珠寶產品業務之毛利率於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二六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。

物業投資業務之收益由截至二零二五年六月三十日止六個月之2,815,000港元增加13%至截至二零二六年六月三十日止六個月之3,183,000港元。收益增加之詳情於下文「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二零二六年六月三十日止六個月產生毛利44,006,000港元（二零二五年：45,175,000港元），並錄得毛利率66%（二零二五年：67%）。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虧損5,033,000港元。
- (b) 於報告期末，董事參考本公司管理層所編製之估值，就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產進行減值測試，並於截至二零二六年六月三十日止六個月就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認減值虧損23,508,000港元、3,700,000港元及19,848,000港元。有關確認減值虧損之資料，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，並確認收益9,233,000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二零二五年六月三十日止六個月之2,339,000港元增加19%至截至二零二六年六月三十日止六個月之2,786,000港元。該增幅乃主要由於海外差旅費用及展覽開支增加所致。

截至二零二六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6,175,000港元；相較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。於截至二零二六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，6,367,000港元已確認為應收貸款之預期信貸虧損撥備（於下文「業務回顧」之「借貸業務」一節討論），及192,000港元已確認為貿易應收款之預期信貸虧損撥備撥回（於下文「業務回顧」之「銷售珠寶產品業務」一節討論）。

行政開支由截至二零二五年六月三十日止六個月之54,515,000港元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月之67,961,000港元。該增加主要由於薪金及津貼增加（因為於截至二零二五年六月三十日止六個月兩名執行董事放棄其酬金）。

截至二零二六年六月三十日止六個月，應佔聯營公司利潤為零(二零二五年：應佔聯營公司溢利為713,000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)之溢利為零(二零二五年：713,000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(二零二五年：零)。

融資費用由截至二零二五年六月三十日止六個月之37,639,000港元增加19%至截至二零二六年六月三十日止六個月之44,707,000港元。該增加主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月其他借款之利率上升。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅開支1,565,000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403,000港元；及(ii)本年度稅項開支3,976,000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2,814,000港元所抵銷。

### **流動資金及財務資源**

於截至二零二六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二零二五年十二月三十一日之744,659,000港元減少至二零二六年六月三十日之694,321,000港元。此減幅乃由於本集團截至二零二六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及本公司之股份配售抵銷。

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為56,620,000港元(二零二五年十二月三十一日：32,126,000港元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之未償還借款為625,977,000港元(二零二五年十二月三十一日：647,614,000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) 由一間銀行授出之分期貸款84,486,000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(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及1212號單位及走廊之物業之第一法定押記作抵押，由本公司提供擔保，截至二零三八年三月十八日止，按141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，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，及於二零二七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19,124,000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15,129,000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1,300,000港元，為免息、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300,000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50,213,000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) 由一名人士作出的無擔保現金墊款828,000港元，按年利率4%計息，並抵押及於二  
零二六年十月二十一日到期。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，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。假設有關可換股債券獲悉數轉換，則本公司於悉數行使可換股債券II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。截至二零二六年六月三十日止六個月，可換股債券II並沒有轉換。

### **資本負債比率**

於二零二六年六月三十日，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90%(二零二五年十二月三十一日：87%)。

### **流動負債淨值及流動比率**

於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨值及流動比率分別為607,321,000港元(二零二五年十二月三十一日：618,040,000港元)及0.45(二零二五年十二月三十一日：0.43)。

### **資本結構**

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司之資本結構變動如下：

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。

## 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<br><br>(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 |

| 公告日期                             | 集資活動        | 所得款項淨額    | 所公佈的所得<br>款項擬定用途                                                                                 | 所得款項的<br>實際用途   |
|----------------------------------|-------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 二零二五年十二月十七日、二零二六年一月七日及二零二六年一月十三日 | 根據一般授權配售新股份 | 約19.6百萬港元 | (i) 約15.0百萬港元用於償還本集團現行債務，包括來自銀行及其他金融機構的借款；及<br><br>(ii) 約4.6百萬港元用作本集團的一般營運資金，主要包括支付員工成本以及法律及專業開支 | 與所公佈的所得款項擬定用途相同 |

於二零二六年六月三十日，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**

於截至二零二六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**

於截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 信德物業之賬面值為193,700,000港元(二零二五年十二月三十一日：189,900,000港元)，當中100,300,000港元(二零二五年十二月三十一日：103,100,000港元)分類為「物業、廠房及設備」及93,400,000港元(二零二五年十二月三十一日：86,800,000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968,094,000港元(二零二五年十二月三十一日：970,555,000港元)，以作為二零二五年到期保證擔保票據之擔保；及
- (c) 本集團香港上市股本證券之公平值為27,586,000港元(二零二五年十二月三十一日：67,548,000港元)，其中18,439,000港元(二零二五年十二月三十一日：45,333,000港元)與本集團按公平值計入損益表之金融資產相關，而9,147,000港元(二零二五年十二月三十一日：22,215,000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。

## 重大承擔

於二零二六年六月三十日，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218,880,000港元(二零二五年十二月三十一日：215,000,000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。於截至二零二六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。

## 僱員及酬金政策

於二零二六年六月三十日，本集團之僱員人數為354人(二零二五年：346人)。截至二零二六年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為40,577,000港元(二零二五年：33,009,000港元)。員工成本增加乃主要由於本集團員工人數增加，以及於截至二零二五年六月三十日止六個月兩名執行董事放棄其酬金。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

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團之銷售金融資產業務呈報分部虧損(除稅前)為10,813,000港元，比較上一期間分部收益(除稅前)為7,214,000港元。分部虧損(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虧損，金額為5,033,000港元。

於截至二零二六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，及由於出售一隻香港上市股本證券賬面值總額為23,690,000港元，而總出售所得款項淨額為18,048,000港元，故產生買賣虧損5,642,000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5,033,000港元。

於截至二零二六年及二零二五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：

|                   | 二零二六年<br>千港元         | 二零二五年<br>千港元         |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 於一月一日之賬面值         | 55,542               | 64,323               |
| 減： 出售             | (23,690)             | (3,534)              |
| 確認公平值變動產生之(虧損)/收益 | <u>(5,033)</u>       | <u>7,828</u>         |
| 於六月三十日之賬面值        | <u><b>26,819</b></u> | <u><b>68,617</b></u> |

於二零二六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   | 於二零二六年六月三十日持有之股份數目 | 於二零二六年六月三十日之公平值<br>千港元 | 公平值與本集團於二零二六年六月三十日綜合資產總值之比較 | 截至二零二六年六月三十日止六個月已收／應收之股息<br>千港元 | 截至二零二六年六月三十日止六個月已確認公平值變動所產生之虧損<br>千港元 |
|---------------------------|----------|--------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 布萊克萬礦業有限公司<br>(股份代號：159)  | 二零二一年六月  | 78,223,000         | 4,928                  | 0.2%                        | —                               | (2,034)                               |
| 歡喜傳媒集團有限公司<br>(股份代號：1003) | 二零二二年八月  | 15,010,000         | 3,167                  | 0.1%                        | —                               | (1,636)                               |
| 敏捷控股有限公司(股份代號：186)        | 二零二零年十二月 | 83,673,268         | 13,053                 | 0.6%                        | —                               | (167)                                 |
| 遠航港口發展有限公司<br>(股份代號：8502) | 二零二零年八月  | 12,096,000         | 3,750                  | 0.2%                        | —                               | —                                     |
|                           |          |                    | <u>24,898</u>          |                             | <u>—</u>                        | <u>(3,837)</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

於截至二零二六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6,367,000港元，較上一期間之6,774,000港元減少6%，且錄得分部虧損(除稅前) 8,500,000港元，比較截至二零二五年六月三十日止六個月為分部溢利(除稅前) 8,466,000港元。

貸款利息收入減少6%主要是由於不再就分類至第三階段(信貸減值)之九筆應收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。

由分部溢利(除稅前)轉為分部虧損(除稅前)主要由於應收貸款之預期信貸虧損撥備6,367,000港元(二零二五年：應收貸款之預期信貸虧損撥備回1,702,000港元)以及薪金及津貼增加(因為於截至二零二五年六月三十日止六個月兩名執行董事放棄其酬金)。

於截至二零二六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。

於二零二六年六月三十日，本集團借貸業務所批出之12筆貸款尚未償還。總結餘合共996,737,000港元之12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6,367,000港元，而截至二零二五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1,702,000港元。

謹此提述本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度年報第317至328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。

於二零二六年六月三十日，本集團之應收貸款及利息(除累計預期信貸虧損撥備後)為160,395,000港元(二零二五年十二月三十一日：160,496,000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**

於截至二零二六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33,953,000港元，較上一期間之31,255,000港元增加9%，及錄得分部溢利(除稅前)為580,000港元(二零二五年：408,000港元)。

銷售珠寶產品業務產生的收益、毛利及分部溢利於兩個期間均保持穩定。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虧損撥備撥回192,000港元(二零二五年：無)。

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。此外，本集團將繼續於二零二六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。

於二零二六年六月三十日，本集團之珠寶產品存貨(包括原材料、在製品及製成品)為24,699,000港元(二零二五年十二月三十一日：25,676,000港元)。

## 物業投資業務

於截至二零二六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3,183,000港元，較上一期間之2,815,000港元增加13%，並錄得分部虧損(除稅前)58,806,000港元。上一期間則錄得分部虧損(除稅前)46,610,000港元。

總收益當中，有1,316,000港元來自信德物業之投資物業部分的租金收入，1,161,000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706,000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。收益增加主要由於信德物業之投資物業部分的出租率較高。

分部虧損增加，主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認減值虧損23,508,000港元、3,700,000港元及19,848,000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36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，本公司已修訂有關主體地塊第二及第三階段的業務策略，而該等物業已建設並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835,873,000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。

於截至二零二六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，本集團於截至二零二六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。

於二零二六年六月三十日，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，故於截至二零二六年六月三十日止六個月就物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產分別確認減值虧損23,508,000港元、3,700,000港元及19,848,000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收益2,398,000港元。

於報告期末，董事已按公平值計量香港寶福山4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235,000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二零二五年十二月三十一日之86,800,000港元增加至二零二六年六月三十日之93,400,000港元。因此，本集團已確認投資物業公平值變動產生之收益6,600,000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。

於截至二零二六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66,906,000港元(二零二五年：67,432,000港元)，並錄得分部溢利(除稅前) 19,639,000港元(二零二五年：28,752,000港元)。因此，會所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，截至二零二六年六月三十日止六個月已就於聯營公司之權益確認減值虧損3,521,000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。

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，中國智能健康錄得虧損29,094,000港元，而本集團有權應佔中國智能健康虧損6,383,000港元。於二零二六年六月三十日，於計入應佔中國智能健康截至二零二六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零。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，於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無應佔中國智能健康虧損。

## 未來前景

展望二零二六年下半年，預期全球宏觀經濟形勢仍將持續高度複雜。儘管若干通脹壓力持續緩解，但主要經濟體的央行政策日益分化，各國央行在支持經濟增長與遏制殘餘價格壓力之間尋求微妙平衡。地緣政治摩擦的緩和跡象有限，尤其是在東歐及中東地區，持續對全球能源供應及供應鏈穩定構成風險。同時，重要技術與貿易生態系統的脫鉤（尤以中美之間最為顯著）持續重塑全球商業格局，企業不得不採用更具區域化及更為靈活的營運模式。儘管人工智能的快速普及與全球能源轉型帶來重大的長期增長契機，但同時監管審查日益嚴格，基礎設施成本亦不斷攀升。有鑑於此，本集團將於二零二六年餘下時間內維持審慎及具適應性的戰略態度，優先確保營運靈活性及財務韌性。

鑒於全球股票市場持續波動，董事將繼續採取警覺靈活的方針，管理本集團的股票投資組合。主要目標仍為保本及維持流動性。本集團已準備就緒，將迅速因應市場波動調整股票持倉，包括在必要時將持倉變現，以有效降低未來期間的下行風險。

鑒於經濟前景仍顯謹慎，董事擬就本集團的貸款組合維持保守立場，預計其規模在二零二六年全年將大致保持穩定。因此，放債業務的利息收入預期將與二零二五年大致持平。主要重點仍為嚴格的信貸風險管理，並持續密切監控借款人的還款能力及財務狀況，特別著重於及時收回逾期應收款項，以保障本集團資產的整體質素。

預期二零二六年零售珠寶市場將面臨持續阻力，主要受消費支出趨於謹慎以及生活方式偏好不斷演變的影響。為此，本集團將進一步推進產品多元化策略，並持續專注於開發價格實惠的珠寶系列及寶石替代產品，以吸引注重性價比的顧客。同時，本集團將加速地域擴張步伐，並針對日本及其他東南亞經濟體等海外市場加強市場推廣及分銷力度，以減輕對任何單一地區的過度依賴。儘管採取了該等積極措施，鑑於外部環境持續嚴峻，董事預期珠寶銷售分部於二零二六年將很可能與二零二五年保持相若表現。

儘管中國內地的增長勢頭有所放緩，物業開發及租賃分部仍為本集團發展穩定、持續性收入來源策略的關鍵支柱。董事將投放更多資源於主體地塊上所開發的商業物業之市場推廣及租賃活動，力求在整個期間內維持高出租率。此外，本集團將繼續堅定不移地執行其發展計劃，專注於按計劃分階段落成餘下四座住宅服務式公寓及兩座寫字樓，鞏固長期經常性收益之基礎。

二零二六年本集團的北京營運高爾夫球會所業務前景維持審慎樂觀。該業務持續受惠於當地居民對高檔休閒服務之強勁需求。然而，營運活動日益受到土地使用及環境可持續性相關的持續監管要求所影響。董事相信，透過恪守嚴格的營運標準、持續提升會員體驗及實施可持續發展措施，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的增長。

正如先前所公佈，本集團持續評估進軍新業務領域之可能機會，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。此項目仍處於探索階段，正在就安全、監管合規及可擴展性評估初步技術架構，最終目標是建立一個綜合軟硬件營運生態系統。董事認為此舉對本集團而言可能是一個前瞻性機會；惟鑑於項目處於發展初期及區塊鏈應用相關監管及技術環境快速演變，無法保證該計劃將按現時之構想落實，甚至可能完全無法實現。本集團將繼續審慎評估有關潛在拓展之可行性及風險情況，並於適當時作出進一步披露。

鑑於二零二六年餘下時間預期宏觀經濟環境持續複雜及不確定，董事將保持警覺並積極應變。本集團將持續識別及評估主要風險，並按情況變化調整其戰略措施。董事會將全力以赴帶領本集團度過上述挑戰，鞏固業務基礎、優化資本資源分配，保障其核心業務之長期韌性及可持續性。

## 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B.3.5、C.1.7及C.2.1條規定外，本公司於截至二零二六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董事。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。於截至二零二六年六月三十日止六個月，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，彼等於截至二零二六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二零二六年中期報告及截至二零二六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，本公司截至二零二六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，二零二六年八月二十八日

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