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)

主要交易－
有關貸款協議之變動
提供財務資助

補充協議

董事會宣佈，於二零二六年十一月九日(聯交所交易時段後)，港建與客戶C訂立補充協議，以(i)將本金總額為211,000,000港元之融資之最後還款日期由二零二六年十一月九日延長至二零二八年十一月九日。

上市規則之涵義

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

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行之交易。

由於本公司需要額外時間編製載於通函之相關資料，一份載有(其中包括(i)補充協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)上市規則規定之其他資料；及(iii)股東特別大會通告之通函將於二零二六年十二月三十一日或之前寄發予股東。

茲提述本公司(i)日期為二零一七年二月二十一日、二零一七年四月十三日及二零二一年五月七日之公佈，內容有關(其中包括)貸款協議；及(ii)日期為二零一九年二月十一日、二零二零年十一月十日及二零二二年十一月九日之公佈以及日期為二零二五年一月二十四日之通函，內容有關(其中包括)貸款協議之變動。

補充協議

於二零二六年十一月九日(聯交所交易時段後)，港建與客戶C訂立補充協議，以(i)將本金總額為211,000,000港元之融資之最後還款日期由二零二六年十一月九日延長至二零二八年十一月九日。除上述者外，各貸款協議之所有條款及條件維持不變，並繼續具十足效力及作用。

補充協議須待以下各項獲達成後，方可作實：

(a) 遵照上市規則第14章刊發有關補充協議及其項下擬進行之交易之本公司公佈、致股東之通函及股東批准；及

(b) 支付所有尚未償還利息(如有)。

訂約方須盡其各自最大努力促使上述條件獲達成。概無上述條件可獲豁免。倘任何有關條件未能於二零二七年二月一日下午四時正(或訂約方可能書面協定之有關其他日期)前獲達成，則補充協議將自動終止。

於本公佈日期，上述條件(b)所述客戶C將予支付之尚未償還利息約為27,200,000港元。

貸款協議

下文載列貸款協議之主要條款(經補充協議修訂及補充)。

貸款協議1

日期：	二零一七年二月二十一日
本金額：	最多為56,000,000港元
利率：	按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算，並須於每半年到期時支付一次

貸款協議2

日期：	二零一七年四月十三日
本金額：	最多為65,000,000港元
利率：	按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算，並須於每半年到期時支付一次

貸款協議3

日期：	二零二一年五月七日
本金額：	最多為90,000,000港元
利率：	按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算，並須於每年到期時支付一次

貸款協議之其他通用條款

放債人：	港建，為在香港之持牌放債人
借款人：	客戶C
逾期利率：	自到期日起至悉數償還為止，逾期總額按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率加年利率3.0%計算
抵押品及／或擔保：	貸款之抵押品或擔保如下： (i) 擔保人以港建為受益人之擔保，作為貸款協議項下之抵押品；及 (ii) 押記人以港建為受益人已抵押牌位之使用權而作出之質押，作為貸款協議項下之抵押品。
可動用期：	自相應貸款協議日期起至二零二八年十一月九日止期間。 倘(i)客戶C並無於可動用期開始後90日(或客戶C與港建可能書面協定之有關其他日數)內首次提取；或(ii)客戶C已向港建償還所有本金額、應計利息及之所有其他尚未償還金額後15日(或客戶C與港建可能書面協定之有關其他日數)內客戶C並無提取，相關融資將自動取消及不再可供提取。
最後還款日期：	二零二八年十一月九日
還款：	客戶C須於最後還款日期一筆過悉數償還相應貸款之尚未償還本金額連同任何應計及未付利息。

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

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

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

於本公佈日期，融資1、融資2及融資3各自之尚未償還本金額分別為55,100,000港元、65,000,000港元及90,000,000港元。

融資資金

融資已經並將會以本集團之內部資源撥付。

有關客戶C、擔保人(或押記人)及抵押之資料

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

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

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

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

據董事所知，本願庭已獲原則上批准在香港經營私營骨灰龕之相關牌照，而開展銷售及經營私營骨灰龕服務仍有待政府批准。另一方面，出售及營運牌位則無須該種批准。目前，本願庭已委聘銷售及營銷團隊於市場上推廣該等牌位。根據牌位使用權之現時市價，同類地點之售價介乎30,000港元至約100,000港元之間。已抵押牌位之使用權應按同類地點的可資比較售價範圍出售。已抵押牌位之使用權價格乃按其在牆上的位置而定，位置較方便且較為靠近牆中央的牌位售價較高，而靠近牆邊的牌位售價較低。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，客戶C及擔保人為獨立第三方。

有關本集團及港建之資料

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

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

訂立補充協議之理由及裨益

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

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

客戶C自二零一三年三月起為本集團借貸業務之客戶，與本集團保持長期關係。根據本集團過往的貸款經驗，客戶C願意合作且信守承諾。根據客戶C的過往還款及利息支付情況，並無記錄任何違約事件。基於上文所述，董事認為客戶C拖欠貸款及本公司無法收回貸款的風險相對較低。

除擔保人的擔保外，已抵押牌位之使用權應作為貸款協議項下的抵押品(作為第一押記)。誠如上文「有關客戶C、擔保人(或押記人)及抵押之資料」一節所述，已抵押牌位之使用權應按同類地點的可資比較售價範圍出售，即介乎約30,000港元至約100,000港元之間。僅為方便說明，假設已抵押牌位之使用權之平均售價為60,000港元，已抵押牌位之估計市值為240,000,000港元，貸款價值比率約為113.7%，足以補足貸款的本金總額。經考慮上文所述以及港建之信貸政策對接受已抵押牌位之使用權作為抵押品並無限制後，董事認為，除擔保人的擔保外，納入已抵押牌位之使用權作為抵押品符合港建之信貸政策，並可進一步減低本集團在客戶C違約的情況下所面對的風險。

在考慮貸款的利率時，董事已參考本地主要商業銀行提供的港元定期存款利率，年利率最高為3.6%。貸款利率8.0%(根據香港上海滙豐銀行於最後實際可行日期所報港元最優惠貸款利率5.0%加3%計算)高於現行定期存款利率及本集團存款現時的利率。因此，董事認為貸款利率符合本集團的利益。

誠如貸款協議所述，客戶C須於最後還款日期(即二零二八年十一月九日)一筆過悉數償還貸款之尚未償還本金額連同任何應計及未付利息。儘管如上所述，港建擁有凌駕性權利，可隨時要求立即償還貸款之尚未償還本金額、所有應計利息及貸款協議項下的所有其他應付款項。董事認為，該等要求條款保障本集團之利益，使其有機會在必要時要求收回全部或部分之未償還貸款。

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

上市規則之涵義

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

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行之交易。

由於本公司需要額外時間編製載於通函之相關資料，一份載有(其中包括) (i)補充協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)上市規則規定之其他資料；及(iii)股東特別大會通告之通函將於二零二六年十二月三十一日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列用語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「押記人」或「擔保人」	指	常寂園有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：764)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「客戶C」	指	金立成先生
「董事」	指	本公司之董事
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融資」	指	融資1、融資2及融資3之統稱，或指其中任何一項
「融資1」	指	港建根據貸款協議1授予客戶C之貸款1
「融資2」	指	港建根據貸款協議2授予客戶C之貸款2
「融資3」	指	港建根據貸款協議3授予客戶C之貸款3
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港建」	指	港建財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司且與本公司或本公司任何關連人士並無關連之第三方
「貸款」	指	貸款1、貸款2及貸款3之統稱，且「貸款」一詞亦指其中任何一項
「貸款1」	指	港建向客戶C墊付本金額最多56,000,000港元或其任何部分，惟須遵守貸款協議1之條款及條件並受其所規限，該貸款現時尚未償還
「貸款2」	指	港建向客戶C墊付本金額最多65,000,000港元或其任何部分，惟須遵守貸款協議2之條款及條件並受其所規限，該貸款現時尚未償還

「貸款3」	指	港建向客戶C墊付本金額最多90,000,000港元或其任何部分，惟須遵守貸款協議3之條款及條件並受其所規限，該貸款現時尚未償還
「貸款協議」	指	貸款協議1、貸款協議2及貸款協議3之統稱，且「貸款協議」一詞亦指其中任何一項
「貸款協議1」	指	港建(作為貸款人)與客戶C(作為借款人)就授出融資1所訂立日期為二零一七年二月二十一日之貸款協議(經日期為二零一九年二月十一日、二零二零年十一月十日、二零二零年十二月十四日、二零二二年十一月九日及二零二四年十一月八日之補充協議修訂及補充)
「貸款協議2」	指	港建(作為貸款人)與客戶C(作為借款人)就授出融資2所訂立日期為二零一七年四月十三日之貸款協議(經日期為二零一九年二月十一日、二零二零年十一月十日、二零二零年十二月十四日、二零二二年十一月九日及二零二四年十一月八日之補充協議修訂及補充)
「貸款協議3」	指	港建(作為貸款人)與客戶C(作為借款人)就授出貸款融資3所訂立日期為二零二一年五月七日之貸款協議(經日期為二零二二年十一月九日、二零二三年十一月九日及二零二四年十一月八日之補充協議修訂及補充)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「放債人條例」	指	香港法例第163章《放債人條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「已抵押牌位」	指	位於香港大埔本願庭之4,000個牌位
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行之交易

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「補充協議」	指	港建與客戶C所訂立日期為二零二六年十一月九日之有條件補充協議，內容有關將融資之最後還款日期由二零二六年十一月九日延長至二零二八年十一月九日
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

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，二零二六年十一月九日

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*