



盛洋投資

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號：174

2026

中期報告



目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
18	獨立審閱報告
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
28	簡明綜合財務報表附註
61	其他資料
67	公司資料



財務摘要

(港幣千元)	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	324,864	411,952
除所得稅前虧損	(311,728)	(64,628)
期內虧損	(323,183)	(116,626)
分屬於本公司股東的虧損	(336,347)	(117,890)
每股虧損 — 基本(港幣)	(0.53)	(0.19)
每股虧損 — 攤薄(港幣)	(0.53)	(0.19)

(港幣千元)	於 二零二六年 六月三十日 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 (經審核)
資產總值	8,585,617	9,144,646
分屬於本公司股東的權益	3,761,361	4,059,726
現金及現金等值	299,277	347,411

主席報告

本人謹代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」／「我們」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「二零二六年中期期間」)的中期業績。

二零二六年中期業績

受美國(「美國」)商業及住宅房地產市場持續調整及再定價影響，二零二六年上半年，本集團錄得總收入港幣325,000,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年中期期間」)：港幣412,000,000元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣336,000,000元(二零二五年中期期間：分屬於本公司股東的虧損約港幣118,000,000元)。

面對外部環境的壓力，本集團嚴格貫徹審慎的資本管理紀律，董事局不建議於二零二六年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息，以集中資源支撐美國核心資產的平穩運營及策略轉型。有關我們財務業績詳情載於「管理層討論與分析」一節。

市場回顧及展望

二零二六年上半年，美國宏觀經濟延續「增長放緩、通脹持續」並存的格局，聯儲局貨幣政策路徑仍存在不確定性，融資成本高企持續制約資產交易及再融資活動，市場普遍稱之為溫和的「滯脹」環境。在此背景下，美國寫字樓市場持續承壓，美聯儲利率仍處高位，通脹壓力尚未消退，空置率居高不下，部分次級資產估值面臨進一步下行壓力。與此同時，美國商業地產市場呈現結構性分化：寫字樓資產於核心城市的優質資產與次級資產之間的估值差距進一步擴大，住宅供應過剩壓力有所緩解，資本市場則逐步明朗而重現活力。市場對資產重新定價已具備一定信心，惟整體復甦步伐仍屬調整過渡之年。

展望下半年，美國房地產行業的復蘇仍受地緣政治因素、關稅及貿易政策不確定性、以及貨幣政策調整節奏的多重制約，投資者情緒及資產估值仍持續面對挑戰。惟核心城市優質資產在供應受限及租戶結構優化的支撐下，有望率先實現估值企穩。本集團將密切關注上述宏觀經濟走勢，充分利用香港國際金融中心及本集團跨境資產管理平台的迭加優勢，靈活調整資產配置及退出策略，力求在市況波動中把握結構性機會。

業務回顧與策略

本集團繼續聚焦位於美國的物業投資，資產集中於紐約、西雅圖及矽谷等核心城市的優質商用及住宅項目，並透過美國本土物業基金管理平台 Gemini Rosemont Realty LLC 進行專業化管理。二零二六年上半年，本集團在充滿挑戰的宏觀經濟環境下，在董事局的統籌領導下，穩步推進一系列改革與調整，為平台長遠發展打下更為堅實的基礎。

優化公司治理架構，提升市場信心

二零二六年三月，本集團完成董事局架構的重要調整，重新梳理董事局職能分工及專業背景構成，新增董事局成員，並透過重新配置委員會成員組合，強化董事局的獨立決策能力及治理透明度和市場化，在制度層面響應了投資者對公司治理水平的關切。此舉同時強化了風險控制職能，為美國業務的穩健運營提供堅實的治理保障，亦有助本集團憑藉新任董事的行業經驗及市場網絡，為未來引入更多長期資本和策略合作夥伴打下良好信任基礎。

完成股份認購事項，鞏固資本結構

二零二六年六月，本集團與新投資者訂立股份認購協議，按每股認購股份港幣 0.18 元之認購價，配發及發行 95,335,500 股認購股份。認購事項為本集團注入新增流動資金，提升短期財務穩健性，並透過擴大股本基礎優化資本結構。未來，本集團將在合規框架內充分發揮新股東及新董事的協同效應。借助股東的背景及商業網絡，本集團將積極探索結合資本市場於美國地產的潛在合作模式，為日後拓展融資渠道及深化美國市場業務創造有利條件。

主席報告

堅持審慎資產管理，維持核心資產穩定表現

面對美國商業及住宅地產市場的結構性分化，本集團持續優化營運策略，包括根據市場需求變化調整租戶組合、提升物業空間利用效率以及改善服務質量，致力維持核心商業房地產的穩定租金收入及輔助服務收入。此外，對低效資產，量身定制退出時間表及定價策略，就退出節奏及定價策略進行專項研究，以達致價值最大化的目標。其間包括將自主開發已完成物業轉售為租，將未完成開發土地因應不斷上升的建造成本而退出轉售，持續將低效資產按市場反應適時處置，專注消化存量資產，降低本集團在市況波動中所面對的風險敞口。上述一系列措施體現了本集團在新治理架構下的決策果斷與執行力，為平台未來重啟增長奠定了更為健康的資產和資本基礎。

下半年策略展望

展望二零二六年下半年，本集團將在董事局的統籌領導下，繼續深耕美國核心資產，重點把握特定物業項目退出及優化的時間窗口和結構性機會。同時，本集團將持續堅守審慎的資本管理策略，優先保障現金流穩健性，維持合理杠杆水平，為下一階段業務拓展預留充足彈性。

憑藉美國本地專業團隊對物業市場的深刻理解，以及本集團跨境資產管理平台的運營經驗和靈活敏捷的策略執行能力，我們有信心能夠妥善應對宏觀經濟環境的不確定性。本集團始終堅持穩健經營的核心原則，集中資源、聚焦主業，致力維持核心運營的穩定性及可持續性，力求在市場調整週期中站穩根基，為日後把握市場回暖時的投資機遇奠定堅實基礎，並持續為股東創造長期價值。

致謝

本人謹代表董事局，由衷感謝各位股東、業務合作夥伴及銀行企業多年來的信任和鼎力支持，並衷心感謝董事局成員、管理層以及全體員工在複雜多變環境下對本集團的辛勞付出及堅守崗位。本集團的持續穩健發展，實有賴各方的長期支持與共同努力。

李明
主席

香港，二零二六年八月二十五日

於二零二六年中期期間，本集團繼續集中在商業和住宅房地產相關的業務，地域劃分主要分佈在美國和香港。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從事物業投資，並於美國從事物業開發以及其他業務。於二零二六年六月三十日，於美國的投資物業及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的70%及3%，而於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的5%。

我們於美國的所有物業均由美國的物業基金管理平台 Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 管理，其投資於物業及作為普通合夥人管理物業基金。

於美國的物業投資

於二零二六年六月三十日，我們的美國投資物業組合包括六項商用物業以及位於紐約市的四幢住宅大樓內數十個單位。於二零二六年中期期間除下文所述出售事項外，概無收購或出售其他重大投資物業。此外，我們已竣工的物業開發項目的若干單位已經出租。

於二零二六年六月三十日，我們於美國的投資物業的賬面值合共為港幣6,013,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣6,410,000,000元），當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔67%、10%及23%。

於二零二六年中期期間，我們於美國的投資物業產生港幣317,000,000元的總收入（二零二五年中期期間：港幣348,000,000元）。二零二六年中期期間的平均租用率為72%。

於二零二六年六月，本集團訂立一份銷售合約，以出售位於美國紐約的一個住宅公寓單位，代價為1,100,000美元（相當於約港幣8,602,000元）。本集團預期出售事項將於二零二六年第三季度完成，待審核，預期錄得出售事項收益約64,000美元（相當於約港幣500,000元）。預期出售事項所得款項淨額約1,044,000美元（相當於約港幣8,164,000元）（經扣除適用交易費及稅項後）將用於未來潛在投資及一般營運資金用途。根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則，該出售事項構成本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年六月三十日的公告。

管理層討論與分析

於美國的物業開發

於二零二六年六月三十日，本集團的物業開發項目包括一項位於紐約曼哈頓之住宅重建項目，賬面總值為港幣397,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣518,000,000元）。於二零二六年上半年，繼過往年度大部分可供出售單位已悉數出售後，紐約市另外兩個自行開發住宅項目的剩餘少數單位已出租，且不再分類為本集團持作出售物業。因此，於二零二六年中期期間並無錄得物業銷售收入（二零二五年中期期間：港幣54,000,000元）。

於香港的投資物業

於香港的投資物業主要包括香港島兩幢樓宇內的甲級寫字樓單位，於二零二六年六月三十日賬面值合共為港幣266,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣277,000,000元），佔我們於二零二六年六月三十日的資產總值的3%（於二零二五年十二月三十一日：3%）。於二零二六年中期期間，於香港的投資物業的租金收入為港幣3,000,000元（二零二五年中期期間：港幣4,000,000元），平均租用率為73%。

於二零二六年四月，本集團訂立臨時買賣協議，以出售一個投資物業（位於香港東涌的一個住宅單位），代價為港幣9,300,000元。由於該物業自二零二五年五月三十一日起一直空置，該出售事項作為本集團資產策略檢討的一部分，旨在增加本集團流動資金及降低維護成本。出售事項於二零二六年七月八日完成。待審核後，本集團預期將錄得出售事項收益約港幣167,000元。出售事項所得款項淨額約港幣9,167,000元（經扣除代理佣金及適用交易費後）將用於未來潛在投資及一般營運資金用途。根據聯交所證券上市規則，該出售事項構成本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年四月九日的公告。

其他業務

其他業務主要包括上市證券投資及非上市基金投資。

投資詳情及表現

於二零二六年六月三十日，我們的上市證券組合（分類為「**持作買賣的金融工具**」）為港幣109,200,000元，包括50項上市股本證券、美國預託證券及交易所買賣基金持倉。該組合包括約港幣52,700,000元的上市股本證券／美國預託證券，佔組合約48.2%，以及約港幣56,500,000元的交易所買賣基金／基金投資，佔組合約51.8%。我們最大的三項持倉為Invesco QQQ Trust Series 1 ETF、Direxion NASDAQ100 Equal Weighted Index Shares ETF及Roundhill Magnificent Seven-ETF，分別佔組合約19.6%、10.1%及5.1%。

管理層討論與分析

我們的投資組合主要由有報價及流通的證券及交易所買賣基金組成，包括大型科技相關股票、金融機構、醫療保健及生物科技相關證券、航空航天及國防相關證券、半導體相關證券、能源相關證券，以及具主題或行業特定敞口的交易所買賣基金。我們根據市場報價按市值入賬該等投資。我們作出該等投資作為庫務管理活動的一部分，旨在提高暫時剩餘資金的回報，同時維持流動性及分散投資。

於二零二六年中期期間，本集團錄得上市證券投資收益港幣21,000,000元（二零二五年中期期間：收益港幣10,000,000元），主要受美國股票市場有利狀況（特別是科技行業）所帶動。

於二零二六年六月三十日，本集團持有非上市基金的重大投資分類為「按公允值計入損益的金融資產」。該重大投資價值佔本集團於二零二六年六月三十日的未經審核總資產5%或以上的詳情如下：

投資名稱	主要業務	投資成本 (港幣百萬元)	於二零二六年 六月三十日 的公允值 (港幣百萬元)	二零二六年	二零二六年	二零二六年	公允值
				中期期間的	中期期間的	二零二六年	於二零二六年
				已變現公允值	未變現公允值	中期期間已	六月三十日
				收益淨額	收益淨額	收取的分派	佔本集團未經審
							核總資產的
							百分比
							(概約)

重大投資

非上市基金投資	位於美國的房地產						
	項目	470	449	-	1	0.4	5.2%

於二零二六年六月三十日，該非上市基金投資的賬面值為港幣449,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣444,000,000元）。於二零二六年中期期間，該非上市基金投資確認未變現公允值收益淨額港幣1,000,000元（二零二五年中期期間：未變現公允值虧損淨額港幣8,000,000元），主要受相關投資組合項下投資的穩定營運表現及盈利能力所推動。該非上市投資基金主要專注於美國房地產項目，並由基金管理人透過相關普通合夥人按投資授權管理。本集團作為有限合夥人參與該基金，總承擔為港幣470,000,000元，乃為其投資成本及佔基金合夥人總資本承擔90,010,000美元（相當於約港幣705,746,000元）約66.7%。

投資政策及目標

本集團的投資活動構成其庫務管理職能的一部分，並非作為獨立業務進行。本集團投資政策的主要目標為提高剩餘現金回報，同時維持適當流動性水平及保全資本，以支持其營運需要及未來業務發展。

管理層討論與分析

(i) 上市證券投資

本集團採取「核心指數交易所買賣基金 + 龍頭股票」資產配置策略，據此，組合的大部分投資於廣泛指數交易所買賣基金以達致分散投資及減輕集中風險，而餘下部分則投資於選定的市場龍頭上市公司以捕捉長期增長機會。本集團一般投資於上市股本證券、美國預託證券、交易所買賣基金及其他獲執行董事批准的金融產品，並不從事投機性證券買賣活動。所有上市證券投資均以本集團內部財務資源撥資。

本集團相信其投資策略與整體企業策略及主要業務一致，因其使本集團能夠優化暫時剩餘資金的回報，同時維持充足流動性以應付其營運資金需求、資本開支需要及業務擴展計劃。

(ii) 非上市基金投資

本集團現有非上市基金投資主要為中長期資本增值而作出。透過參與專業管理的房地產投資基金，本集團能夠獲得美國房地產市場的投資敞口，並將其投資組合分散至公開買賣證券以外。

本集團作出該等投資的目標及策略為透過參與房地產相關投資機會提升股東價值，同時借助基金管理人在識別、評估及管理相關投資方面的專業知識及經驗。該等投資均以本集團內部財務資源撥資，旨在配合本集團更廣泛的庫務及資本管理策略。

風險管理及監控措施

本集團已就投資活動設立風險管理程序及內部監控措施，以保障股東權益及保全資本：

(i) 上市證券投資

本集團的上市證券組合在結構化風險監控框架下管理。本集團採取「核心指數交易所買賣基金 + 龍頭股票」資產配置策略，以減輕集中風險並尋求長期投資回報。所有投資均以本集團內部財務資源撥資，並構成其庫務管理活動的一部分。

為管理市場風險，本集團實施量化風險監控門檻及動態監察機制。尤其是，倘任何單一投資產品的虧損超過其收購成本的15%，相關執行人員將立即與首席執行官及執行董事召開專項討論，以釐定並實施適當緩釋措施，當中可能包括止損平倉、減持倉位、對沖或其他風險管理行動。

本集團進一步透過積極實施分散投資及流動性控制以管理流動性風險。本集團將單一上市投資產品或股票的投資結餘一般維持於港幣25,000,000元以下。倘因市值上升而個別上市投資產品或股票超過港幣25,000,000元，執行人員須與首席執行官及執行董事召開專項討論，以釐定適當行動，當中可能包括繼續持有好倉或獲利了結。所有組合資產主要由在美國主要證券交易所上市及買賣、能夠按標準T+1基準交收的高流通性證券組成，從而使本集團能在有需要時隨時變現投資，並確保投資活動不會對本集團營運資金需求造成不利影響。

(ii) 非上市基金投資

就本集團的非上市基金投資而言，主要相關基金由相關普通合夥人按適用基金文件管理。儘管如此，本集團對相關基金投資進行定期檢討及年度風險評估。本集團就各基金投資承受的最高虧損風險以於相關基金投資的賬面值為限。

審批及監察機制

本集團已就其投資活動設立審批及監察框架。本集團管理層負責實施本集團的投資策略及監察其投資組合的表現：

(i) 上市證券投資

根據本集團既定投資政策，就上市證券投資而言，執行人員於每個營業日編製及更新組合報告，供首席執行官及執行董事審閱，使管理層能夠持續監察組合表現、公允值變動及風險敞口。重大投資決定及任何重大風險管理行動均須經高級管理層審閱。

(ii) 非上市基金投資

就非上市基金投資而言，主要相關基金由相關普通合夥人按基金文件管理。儘管如此，本集團執行董事每季度監察及檢討該等投資的表現，當中考慮投資回報、資產表現及整體市況等因素。

董事局相信，上述投資審批以及監察及檢討程序在投資回報、資本保全與流動性管理之間提供適當平衡，並與本集團整體庫務管理目標及業務策略一致。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (港幣百萬元)	二零二五年 (港幣百萬元)
租金收入	242	269
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	78	83
物業銷售	—	54
其他	5	6
	325	412

租金收入及輔助服務收入下降乃主要由於二零二五年及二零二六年出售若干投資物業所致。由於我們位於紐約市的發展項目並無剩餘單位可供出售，故期內並無錄得物業銷售。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (港幣百萬元)	二零二五年 (港幣百萬元)
維修、維護及公用設施	55	65
物業保險及管理開支	20	23
房地產稅	38	54
物業銷售成本	—	41
撇減持作出售物業至可變現淨值	77	—
其他	3	7
	193	190

管理層討論與分析

維修、維護及公用設施減少港幣 10,000,000 元及房地產稅減少港幣 16,000,000 元，乃主要由於二零二五年及二零二六出售若干投資物業所致。

由於期內位於紐約市的發展項目並無物業銷售記錄，故物業銷售成本為零。

期內，本集團就位於紐約市曼哈頓的發展項目確認港幣 77,000,000 元撇減持作出售物業至其可變現淨值。撇減主要由於建築成本上升、材料價格上漲、曼哈頓勞動力短缺、及更廣泛的通脹壓力，均導致開發商需求疲軟。

投資物業公允值變動產生的虧損

於二零二六年中期期間錄得投資物業公允值變動產生的虧損合共港幣 304,000,000 元（二零二五年中期期間：虧損港幣 162,000,000 元）。由於經濟增長放緩、持續通脹及利率上升等多重因素導致美國及香港商業物業市場持續放緩，我們投資物業的公允值整體減少 5%。位於美國的物業錄得價值減少 5%（約港幣 293,000,000 元），而我們位於香港的物業錄得價值減少 4%（約港幣 11,000,000 元）。

其他收入、收益／虧損

於二零二六年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣 2,000,000 元（二零二五年中期期間：港幣 3,000,000 元）。

行政及其他費用

本集團行政及其他費用的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (港幣百萬元)	二零二五年 (港幣百萬元)
員工成本	32	45
法律及專業費用	19	18
折舊	6	6
保險開支	4	4
資訊服務費用	2	4
核數師酬金	3	3
匯兌差額淨額	(14)	(14)
其他	13	13
	65	79

管理層討論與分析

員工成本減少主要由於本集團近期對美國業務進行重組及策略優化所帶來的結構性節約。實施區域辦事處合併及精簡人員編製後，營運效率已有所提高，從而導致期內的人員開支減少。

財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣 15,000,000 元至港幣 111,000,000 元，乃由於二零二五年及二零二六年償還若干貸款。

分屬於有限合夥人的虧損

分屬於有限合夥人虧損與 GR Realty 管理及控制的物業基金的有限合夥企業相關的若干有限合夥人權益有關。根據投資條款，該等權益根據法定會計原則分類為資產／負債，而分屬於有限合夥人的相關財務業績亦記錄於本集團綜合收益表。於二零二六年中期期間，因主要位於美國的投資物業的應付票據的相關財務開支產生的虧損港幣 14,000,000 元（二零二五年中期期間：港幣 77,000,000 元）分屬於有限合夥人。本集團主要作為普通合夥人，於該等投資物業的母基金持有若干有限合夥人權益。

財務資源及流動資金

於二零二六年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣 299,000,000 元（於二零二五年十二月三十一日：港幣 347,000,000 元）及已承諾未提取借款融資為港幣 283,000,000 元。本集團的資金來源主要包括本集團業務營運產生的內部資金及銀行提供的貸款融資。

於二零二六年六月三十日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣 3,053,000,000 元（於二零二五年十二月三十一日：港幣 3,310,000,000 元）。本集團的貸款包括銀行貸款、應付票據及第三方貸款。現金資源及貸款減少主要由於償還貸款所致。本集團貸款的屆滿期限載列如下。全部短期貸款均具無追索權性質。

管理層討論與分析

貸款到期狀況：

到期	二零二六年		二零二五年	
	六月三十日	估貸款百分比	十二月三十一日	估貸款百分比
	(港幣百萬元)		(港幣百萬元)	
1年內	2,560	84%	1,143	34%
1至2年	493	16%	1,744	53%
2至5年	–	0%	423	13%
	3,053	100%	3,310	100%

上述貸款全部以美元計值。鑑於港幣匯率與美元掛鈎，且全部以美元貸款融資的相關資產均位於美國及以美元計值，本集團認為因美元產生的相應不利匯兌風險並不重大。

本集團的淨借貸比率（即貸款減現金資源總額再除以總權益）於二零二六年六月三十日為60%（於二零二五年十二月三十一日：61%）。管理層將繼續不時監察本集團的資本及債務結構，以控制短期債務比率及減輕所承受借貸風險。

財務擔保

於二零二六年六月三十日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

已抵押資產

於二零二六年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣65,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣93,000,000元）及投資物業為港幣4,057,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣4,355,000,000元），連同本集團若干附屬公司的權益均用作擔保本集團的貸款港幣2,948,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣3,167,000,000元）。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二六年六月三十日，除計劃投資紐約州都會區的房地產相關項目以及本集團於美國及香港的現有投資物業的計劃資本開支（詳情見下文「認購及配售活動所得款項用途」一節）外，本集團並無任何其他重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論與分析

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團並無擁有資本承擔（於二零二五年十二月三十一日：無）。

認購及配售活動所得款項用途

於二零二六年六月五日，本公司與 Novel Champion Global Limited 訂立認購協議，據此，Novel Champion Global Limited 同意有條件認購本公司 95,335,500 股新普通股（「認購股份」），認購價為每股認購股份港幣 0.18 元（「認購事項」）。認購價每股認購股份港幣 0.18 元較於二零二六年六月五日在聯交所所報之本公司每股普通股收市價港幣 0.186 元折讓約 3.23%。認購事項已於二零二六年六月二十三日完成，所得款項總額及所得款項淨額分別為約港幣 17,200,000 元及港幣 16,800,000 元。每股認購股份淨價約為港幣 0.176 元。認購事項使本公司能夠增強其流動資金及財務狀況，並透過擴大其權益資本基礎改善本公司之資本結構。認購事項詳情載於本公司日期為二零二六年六月五日及二零二六年六月二十三日的公告。

誠如上述公告所披露，本公司擬將認購事項之所得款項淨額港幣 16,800,000 元用於以下用途：(i) 約港幣 2,000,000 元用作本公司一般營運資金；及 (ii) 餘下部分用作本集團於美國及香港的現有投資物業之資本開支。

於二零二六年六月三十日，認購事項之所得款項淨額仍未動用。預期該等認購事項所得款項淨額將於二零二六年第四季度前悉數動用，其擬定用途及時間表與本公司日期為二零二六年六月五日之公告所披露之意向一致。

下表概述截至二零二六年六月三十日止的認購事項所得款項淨額計劃用途及實際用途：

	公告載列的 所得款項淨額 計劃用途 (港幣百萬元)	截至二零二六年 六月三十日止的 所得款項 實際用途 (港幣百萬元)	截至二零二六年 六月三十日止的 未動用 所得款項淨額 (港幣百萬元)	未動用 所得款項淨額的 預期時間表
本集團於美國及香港的 現有投資物業之資本開支	14.8	0	14.8	二零二六年 第四季度
一般營運資金	2	0	2	二零二六年 第四季度
總計	16.8	0	16.8	

管理層討論與分析

本公司亦分別於二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日按認購價港幣1.00元及港幣0.993元配發及發行90,278,000股本公司新普通股及90,278,000股本公司新普通股（統稱「該等配售活動」）。該等配售活動籌得款項淨額港幣179,200,000元。本集團視該等配售活動為進一步加強我們財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二六年六月三十日，本公司就該等配售活動所得款項淨額之使用計劃維持不變，與本公司有關該等配售活動的公告及通函所披露者相同。本公司擬將約10,000,000美元至12,000,000美元（相等於港幣77,500,000元至港幣93,000,000元）（相當於該等配售活動合計所得款項淨額43%至52%）用於投資紐約州都會區的房地產相關項目，而所得款項淨額的餘額擬用作一般營運資金。

於二零二六年六月三十日，港幣96,000,000元已用作於美國的一般營運資金。鑑於目前全球經濟及業務展望的不明朗因素，擬用於投資房地產相關項目的餘下所得款項港幣83,200,000元（佔該等配售活動所得款項淨額總額的46%）仍未動用。本集團一直以審慎態度物色投資良機。然而，由於當前全球經濟及業務環境不明朗，本公司一直非常審慎地識別安全、符合本公司策略和本公司及其股東整體利益的合適投資目標。因此，尚未作出合適投資。如本公司二零二五年度報告所估計及披露，本公司預計將所得款項淨額用作上述房地產投資項目的預期時間表維持於二零二八年第四季度或之前。該預期時間表將視乎市況的未來發展而可能進一步變動。

下表概述截至二零二六年六月三十日止的該等配售活動所得款項淨額計劃用途及實際用途：

	公告載列的 所得款項淨額 計劃用途 (港幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止的所得款項 實際用途 (港幣百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日止的 所得款項實際 用途 (港幣百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日止的 未動用所得款項 淨額 (港幣百萬元)	未動用所得款項 淨額的預期 時間表
投資紐約州都會區的房地產 相關項目	77.5至93.0	0	0	83.2	二零二八年 第四季度
於美國的一般營運資金	86.2至101.7	96	96	0	不適用
總計	179.2	96	96	83.2	

管理層討論與分析

僱員

於二零二六年六月三十日，受僱全職員工總數為45人（於二零二五年十二月三十一日：65人），當中34人（於二零二五年十二月三十一日：53人）為美國員工。於二零二六年中期期間，本集團的整體員工成本為港幣32,000,000元（二零二五年中期期間：港幣45,000,000元），其中美國員工佔港幣27,000,000元（二零二五年中期期間：港幣37,000,000元）。

本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的個別表現及於相應當地市場的薪酬水平。

報告期後事項

於二零二六年七月，本集團與貸款人為一筆未償還金額約196,998,000美元（相當於約港幣1,544,615,000元）並於二零二七年一月一日到期之有擔保銀行貸款訂立補充貸款協議。根據補充貸款協議，該貸款之到期日延長一年至二零二八年一月一日。

於二零二六年七月，本集團訂立買賣協議，以出售位於美國紐約曼哈頓之一幅空置土地，代價為57,000,000美元（相當於約港幣444,600,000元）。本集團預期出售事項將於二零二六年十二月完成，並待審核後，預期將錄得出售收益約2,916,000美元（相當於約港幣22,745,000元）。預期出售事項之所得款項淨額約54,120,000美元（相當於約港幣422,136,000元）（經扣除適用交易費及稅項後）將用於(i)償還本集團即將到期之貸款；(ii)進一步投資於本集團之現有項目；(iii)為本集團之潛在投資提供資金；及(iv)一般營運資金用途。根據聯交所證券上市規則，該出售事項構成本公司之一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月三十一日之公告。

於二零二六年八月，本集團訂立一份銷售合約，以出售位於美國紐約的一個住宅公寓單位，代價為1,030,000美元（相當於約港幣8,055,000元）。本集團預期出售事項將於二零二六年第三季度完成，待審核，預期錄得出售事項收益約165,000美元（相當於約港幣1,290,000元）。預期出售事項所得款項淨額約1,005,000美元（相當於約港幣7,859,000元）（經扣除適用交易費及稅項後）將用於未來潛在投資及一般營運資金用途。根據聯交所證券上市規則，該出售事項構成本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年八月十一日的公告。

於二零二六年八月，本集團與貸款人為一筆本金13,355,000美元（相當於約港幣104,712,000元）並於二零二七年一月二日到期之貸款訂立修訂協議。根據修訂協議，該貸款之到期日延長一年至二零二八年一月二日。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司董事局
(於香港註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第20至60頁的中期簡明綜合財務報表,此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零二六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料(「中期財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,中期財務資料的報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責根據「香港會計準則第34號」編製及呈報本中期財務報表。

我們的責任是根據我們審閱對本中期財務報表作出結論。本報告依據我們協定的聘任條款,僅向貴公司(作為一個實體)呈報我們的結論,除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已依據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事項的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小,故我們不能保證我們知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們並不發表審核意見。

獨立審閱報告

結論

按照我們的審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信本中期財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林碧華

執業證書編號 P05325

香港，二零二六年八月二十五日

簡明綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	4,5	324,864	411,952
直接成本及營運開支	6	(193,050)	(190,021)
		131,814	221,931
其他收入、收益／虧損	7	1,866	3,278
行政及其他費用	8	(65,328)	(78,514)
持作買賣的金融工具公允值變動		20,773	9,627
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		1,372	(7,709)
投資物業公允值變動	13	(304,331)	(162,212)
金融資產的減值虧損撥備		(577)	(1,481)
財務費用	9	(110,938)	(126,456)
分屬於有限合夥人的虧損		13,621	76,908
除所得稅前虧損		(311,728)	(64,628)
所得稅	10	(11,455)	(51,998)
本期間虧損		(323,183)	(116,626)
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(336,347)	(117,890)
非控股權益		13,164	1,264
		(323,183)	(116,626)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	11		
－ 基本(港幣)		(0.53)	(0.19)
－ 攤薄(港幣)		(0.53)	(0.19)

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	(323,183)	(116,626)
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務的匯兌差額	21,047	25,024
本期間其他全面收入	21,047	25,024
本期間全面總收入	(302,136)	(91,602)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(315,300)	(92,866)
非控股權益	13,164	1,264
	(302,136)	(91,602)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	6,279,447	6,686,822
物業、機器及設備	23	217,140	221,208
於合營公司的投資		9,853	9,779
於聯營公司的投資		699	694
按公允值計入損益的金融資產	14	456,946	451,746
按金、預付款項及其他應收賬款	15	60,765	38,639
其他金融資產	21	352,904	336,527
受限制銀行存款	16	–	10,110
遞延稅項資產		122,230	120,663
		7,499,984	7,876,188
流動資產			
持作出售物業	17	396,523	518,083
按金、預付款項及其他應收賬款	15	61,736	59,609
持作買賣的金融工具	18	109,210	109,970
可收回稅項		8,630	8,396
受限制銀行存款	16	210,257	224,989
現金及銀行結餘		299,277	347,411
		1,085,633	1,268,458
資產總值		8,585,617	9,144,646
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		340,226	361,522
應付股東賬款	19	428,113	8,910
應付稅項		3,503	3,806
貸款	20	2,568,201	1,151,493
		3,340,043	1,525,731
流動負債淨值		(2,254,410)	(257,273)
資產總值減流動負債		5,245,574	7,618,915

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	22	388,352	371,191
儲備		3,373,009	3,688,535
分屬於本公司股東的權益		3,761,361	4,059,726
非控股權益		808,866	795,702
總權益		4,570,227	4,855,428
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		6,020	7,522
應付一名股東賬款	19	–	416,223
貸款	20	509,097	2,186,391
其他金融負債	21	2,333	2,139
遞延稅項負債		157,897	151,212
		675,347	2,763,487
總權益及非流動負債		5,245,574	7,618,915

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

(未經審核)	可換股			重估盈餘			分屬於			總權益
	股本 (附註22)	優先股 儲備 (附註24)	永久債券 (附註25)	注資儲備	匯兌儲備	累計虧損	本公司 股東的 權益	非控股 權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二六年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	24,186	(1,184,166)	4,059,726	795,702	4,855,428
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(336,347)	(336,347)	13,164	(323,183)
其他全面收入	-	-	-	-	-	21,047	-	21,047	-	21,047
- 換算海外業務的匯兌差額										
本期間全面總收入	-	-	-	-	-	21,047	(336,347)	(315,300)	13,164	(302,136)
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	-	-	-	(226)	(226)	-	(226)
股份配發(附註22)	17,161	-	-	-	-	-	-	17,161	-	17,161
於二零二六年六月三十日的結餘	388,352	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	45,233	(1,520,739)	3,761,361	808,866	4,570,227

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本 (附註22) 港幣千元	可換股 優先股 儲備 (附註24) 港幣千元	永久債券 (附註25) 港幣千元	注資儲備 港幣千元	重估盈餘 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	分屬於		總權益 港幣千元
								本公司 股東的 權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	
於二零二五年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	7,930	(890,249)	4,337,387	924,351	5,261,738
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(117,890)	(117,890)	1,264	(116,626)
其他全面收入	-	-	-	-	-	25,024	-	25,024	-	25,024
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	25,024	-	25,024	-	25,024
本期間全面總收入	-	-	-	-	-	25,024	(117,890)	(92,866)	1,264	(91,602)
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	-	-	-	(226)	(226)	-	(226)
已付非控股權益的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,934)	(6,934)
於二零二五年六月三十日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	32,954	(1,008,365)	4,244,295	918,681	5,162,976

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損	(311,728)	(64,628)
調整：		
折舊	6,189	6,247
股息收入	(363)	(353)
持作買賣的金融工具公允值變動	(20,773)	(9,627)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	(1,372)	7,709
投資物業公允值變動	304,331	162,212
財務費用	110,938	126,456
利息收入	(1,873)	(2,712)
金融資產的減值虧損撥備	577	1,481
撇減持作出售物業至可變現淨值	77,010	—
出售物業、機器及設備的虧損	285	—
分屬於有限合夥人的虧損	(13,621)	(76,908)
於營運資金變動前的經營溢利	149,600	149,877
按金、預付款項及其他應收賬款增加	(24,088)	(17,328)
持作出售物業減少	—	41,339
存貨增加	—	(171)
受限制銀行存款增加	(13,771)	(47,800)
持作買賣的金融工具減少／(增加)	21,533	(6,446)
其他應付賬款及應計費用減少	(42,049)	(16,248)
經營所得現金淨額	91,225	103,223
股息收入	363	353
已付所得稅	(7,118)	(9,364)
經營活動所得現金淨額	84,470	94,212

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動現金流量		
購入物業、機器及設備	(744)	(1,737)
投資物業的資本開支	(18,137)	(59,690)
出售物業、機器及設備的所得款項	202	698
已收非上市基金的投資分派	383	1,225
已收於合營公司的投資分派	–	1,049
已收利息	1,873	2,712
投資活動現金使用淨額	(16,423)	(55,743)
融資活動現金流量		
新增銀行及其他貸款	–	227,403
償還銀行及其他貸款	(40,948)	(292,720)
已付有限合夥人權益的結清	–	(3,573)
償還租賃負債	(5,091)	(5,513)
已付利息	(88,274)	(88,478)
償還應付股東賬款	(229)	(409)
已付非控股權益的分派	–	(6,934)
發行股份的所得款項	17,161	–
已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
融資活動現金使用淨額	(117,607)	(170,450)
現金及現金等值減少淨額	(49,560)	(131,981)
期初現金及現金等值	347,411	374,035
匯率變動影響	1,426	11,068
期末現金及現金等值	299,277	253,122
現金及現金等值結餘的分析：		
現金及銀行結餘	299,277	253,122

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. 一般資料

截至二零二六年六月三十日止六個月，盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

該等中期財務報表所載有關截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該年度法定之年度綜合財務報表，但源於該等綜合財務報表。有關該等法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的進一步資料如下：

按照公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就綜合財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

本中期財務報表已於二零二六年八月二十五日獲批准及授權發佈。

2. 編製基準

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報表須作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及支出呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源，與於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

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

2. 編製基準(續)

除另有指明者外，本中期財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列。本中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定解釋附註。該等附註包括對理解本集團自二零二五年年度財務報表刊發以來財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易說明。本中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二五年綜合財務報表一併閱讀。

本中期財務報表未經審核，但已由香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事局的獨立審閱報告載於第18至19頁之內。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約港幣323,183,000元。截至該日，本集團的流動負債淨額約港幣2,254,410,000元。於二零二六年六月三十日，本集團的流動貸款及應付股東賬款分別約為港幣2,568,201,000元及港幣428,113,000元，而其現金及銀行結餘則約為港幣299,277,000元。

鑑於該等情況，董事已仔細考慮本集團之未來流動資金、表現及可用融資來源以評估本集團是否具備足夠財務資源以自報告期末起至少十二個月內持續經營。董事已編製涵蓋自報告期末起計18個月期間的現金流量預測(「現金流量預測」)，並計及以下計劃及措施：

- (1) 本集團於二零二六年六月三十日的流動貸款包括一筆無追索權及有抵押銀行貸款，其未償還金額約為196,998,000美元(相當於約港幣1,544,615,000元)，將於二零二七年一月一日到期。該貸款由位於美國的投資物業約港幣2,140,143,000元作抵押。其後於二零二六年七月三十日，貸款人與本集團訂立補充貸款協議，據此，該貸款的到期日已延長至二零二八年一月一日。
- (2) 本集團於二零二六年六月三十日的流動貸款包括另一筆無追索權及有抵押銀行貸款，其未償還金額約為97,602,000美元(相當於約港幣765,276,000元)，將於二零二七年三月二十三日到期。該貸款由位於美國的投資物業約港幣1,324,546,000元作抵押。於二零二六年三月，該貸款已獲續期並自原定到期日二零二六年三月二十三日起延長一年。由於本集團已遵守貸款安排的條款，管理層預期將基於董事經驗及與相關銀行的溝通為該銀行貸款續期。

2. 編製基準(續)

- (3) 本集團於二零二六年六月三十日的流動貸款包括一筆來自第三方的貸款，本金為13,355,000美元(相當於約港幣104,712,000元)，原將於二零二七年一月二日到期。總信貸額(「貸款」)為32,000,000美元(相當於約港幣250,904,000元)。

其後，於二零二六年八月十七日，本集團與貸款人訂立貸款修訂協議，據此，貸款的到期日由原定到期日延長一年至二零二八年一月二日。

- (4) 關於計入本集團流動負債的應付票據港幣144,921,000元及應付股東賬款港幣419,366,000元，管理層預期將基於與相關貸款人的溝通，為該等貸款進行續期。

- (5) 於二零二六年六月三十日，本集團持有賬面值總額約為港幣109,210,000元之上市證券投資。該等證券被視為具有高度流動性，因其於活躍市場買賣，並可於必要時隨時變現以滿足本集團的現金流量需求。

- (6) 此外，茲提述本公司日期為二零二六年七月三十一日的公告，本公司一間間接全資附屬公司與買方訂立買賣協議，內容有關出售位於紐約的地塊。於二零二六年六月三十日，該地塊並未抵押予任何銀行及其他貸款。預期自出售事項收取的所得款項淨額約為54,120,000美元(相當於約港幣422,136,000元)(經扣除適用交易費及稅項後)。本集團可動用該等所得款項償還本集團即將到期的貸款(倘當中任何貸款未獲續期)。

其亦已通過考慮現金流量預測中關鍵參數的合理可能變動進行敏感性分析。

基於上文所述，董事認為本集團將擁有充足現金資源以應付其日常營運、未來營運資金及於可預見未來到期之其他融資需求。因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

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

3. 主要會計政策

除本集團的投資物業及若干金融工具已按公允值計量（倘適用）外，本中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

本中期財務報表乃根據二零二五年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二六年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關的會計政策除外。

於本期間，本集團首次應用以下與本集團綜合財務報表相關且於二零二六年一月一日開始的年度期間生效的香港財務報告準則會計準則新修訂。

香港財務報告準則會計準則的修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 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 號的修訂本	金融工具分類及計量的修訂
---------------------------------	--------------

香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂本	涉及依賴自然能源的電力的合約
---------------------------------	----------------

於本期間採納上述香港財務報告準則會計準則新修訂對載於該等未經審核簡明綜合財務報表所呈列及／或披露的金額並無重大影響。

下列可能與本集團綜合財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則經已頒佈惟尚未生效，亦未獲本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
---------------------------------	---------------------------------------

香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露 ²
----------------	-------------------------

香港財務報告準則第 19 號及香港財務報告準則第 19 號的修訂本	無公眾問責性的附屬公司：披露 ²
-----------------------------------	-----------------------------

香港會計準則第 21 號的修訂本	換算為超級通脹列報貨幣 ²
------------------	--------------------------

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4. 分部資料

向本公司執行董事（作為首要營運決策人）匯報資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所交付或提供的商品或服務種類。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部下的匯報及經營分部如下：

— 美利堅合眾國（「美國」）物業投資

來自 Gemini-Rosemont Realty LLC（「**GR Realty**」）所管理的租賃寫字樓物業及住宅公寓的租金收入、輔助服務收入及管理服務收入。

— 美國物業開發

來自銷售 GR Realty 所管理的美國商業及住宅物業的收入，並於美國自行開發的物業經營餐廳，透過銷售食品及飲品獲取收入。

— 香港物業投資

來自在香港租賃寫字樓及住宅物業的租金收入。

— 基金投資

投資於各種投資基金及產生投資收入。

— 證券及其他投資

投資於各種證券及產生投資收入。

收入及開支乃參考匯報及經營分部所產生的收入及其產生的開支分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各匯報及經營分部實行單獨管理。

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

4. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零二六年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	證券及其他投資	
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	
分部收入	316,795	4,979	2,885	-	1,359	326,018
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,154)	(1,154)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	316,795	4,979	2,885	-	205	324,864
分部業績	(69,751)	(89,685)	(11,405)	2,709	20,919	(147,213)
銀行存款利息收入						1,873
折舊						(6,189)
金融資產的減值虧損撥備						(577)
財務費用						(110,938)
未分配的企業支出						(48,684)
除所得稅前虧損						(311,728)

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

4. 分部資料(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	證券及其他投資	
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	
分部收入	348,323	59,610	3,786	-	1,748	413,467
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,515)	(1,515)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	348,323	59,610	3,786	-	233	411,952
分部業績	147,455	(1,766)	(25,119)	(6,858)	9,639	123,351
銀行存款利息收入						2,712
折舊						(6,247)
金融資產的減值虧損撥備						(1,481)
財務費用						(126,456)
未分配的企業支出						(56,507)
除所得稅前虧損						(64,628)

分部業績為各分部的溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、折舊、金融資產的減值虧損撥備、未分配的企業支出(包括中央行政及員工成本以及董事酬金)及財務費用。由於本集團分配銀行貸款時並無將相關融資成本分配至該等分部，故對經營分部之分配並不對稱。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

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

4. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	7,080,018	7,528,025
– 美國物業開發	601,448	729,543
– 香港物業投資	266,951	279,481
– 基金投資	448,953	443,847
– 證券及其他投資	148,610	131,708
未分配資產	39,637	32,042
綜合資產總值	8,585,617	9,144,646
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	3,673,206	3,818,862
– 美國物業開發	134,884	228,026
– 香港物業投資	3,792	3,047
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	203,050	238,825
綜合負債總值	4,015,390	4,289,218

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產，惟並無分配至某分部的未分配物業、機器及設備、未分配遞延稅項資產、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、未分配可收回稅項、未分配現金及銀行結餘除外。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟未分配應付稅項、未分配遞延稅項負債、未分配應付股東賬款、未分配貸款、未分配租賃負債以及未分配其他應付賬款及應計費用除外。

上文所披露的資料為根據首要營運決策人為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的中期報告所識別的分部。

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

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	241,930	268,504
股息收入	363	353
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	–	53,851
– 銷售食品及飲品	4,979	5,759
來自客戶合約隨時間確認的收入		
– 物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	77,592	83,485
	324,864	411,952

6. 直接成本及營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
維修、維護及公用設施	54,853	65,693
物業保險成本	6,038	7,766
物業管理開支	14,353	15,069
房地產稅	38,315	53,331
出售物業成本	–	41,339
銷售成本	–	3,834
銷售食品及飲品成本	1,285	1,420
撇減持作出售物業至可變現淨值(附註17)	77,010	–
其他	1,196	1,569
	193,050	190,021

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

7. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	1,873	2,712
出售物業、機器及設備的虧損	(285)	—
其他	278	566
	1,866	3,278

8. 行政及其他費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	3,315	3,441
折舊	6,189	6,247
員工成本	31,583	44,489
短期租賃的租金開支	246	365
法律及專業費用	19,571	17,645
保險開支	3,321	4,085
資訊服務費用	2,187	4,008
匯兌差額淨額	(14,180)	(14,639)
其他	13,096	12,873
	65,328	78,514

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

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款利息	107,795	122,798
租賃負債的利息開支	1,129	1,484
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	108,924	124,282
安排費攤銷	2,014	2,174
	110,938	126,456

10. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項 – 香港利得稅	–	–
即期稅項 – 海外稅項		
– 期內撥備	6,072	12,984
– 往年撥備不足	509	980
	6,581	13,964
即期稅項總額	6,581	13,964
遞延稅項開支	4,874	38,034
所得稅	11,455	51,998

由於本集團於期內並無估計應課稅溢利，故截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備。

本集團位於美國的附屬公司須繳納21%（二零二五年：21%）的美國聯邦所得稅以及介乎0%至8.84%（二零二五年：介乎0%至8.84%）的各州所得稅。

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

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

分屬於本公司股東的每股基本虧損乃根據期內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣336,573,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：經調整虧損約港幣118,116,000元)及期內已發行639,784,000股(截至二零二五年六月三十日止六個月：635,570,000股)普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
分屬於本公司股東的虧損	(336,347)	(117,890)
減：期內已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
分屬於本公司股東的經調整虧損	(336,573)	(118,116)

(b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額產生了反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

12. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

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

13. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
香港物業	266,010	276,810
美國物業	6,013,437	6,410,012
	6,279,447	6,686,822

附註：

- (a) 本集團所有為賺取租金或就資本升值目的而持有的物業權益已採用公允值模式計量及獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

於本期間，投資物業進行重新估值導致公允值變動產生的淨虧損約港幣304,331,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣162,212,000元)，有關金額已於損益內確認。

於二零二六年六月三十日，本集團有約74%(二零二五年十二月三十一日：約75%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

誠如附註20所披露，於二零二六年六月三十日，投資物業約港幣4,057,450,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣4,354,658,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣2,735,644,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣2,956,156,000元)的抵押品。

- (b) 投資物業的公允值為第三級經常性公允值計量。期初及期末結餘的對賬概列如下。

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	6,686,822	7,235,163
轉撥自持作出售物業(附註17)	47,783	200,531
資本開支	18,137	88,730
期內／年內出售	(216,154)	(419,531)
公允值變動	(304,331)	(433,751)
匯兌調整	47,190	15,680
於期／年末	6,279,447	6,686,822

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

13. 投資物業(續)

附註：(續)

- (c) 本集團為若干土地租賃承租人的資產計入投資物業總額。該等土地租賃已與相關投資物業按公允值確認，並入賬列為投資物業。

該等土地租賃的對賬如下：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	262	408
公允值變動	(77)	(147)
匯兌調整	2	1
於期／年末	187	262

14. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
其他資產(附註(a))	8,040	7,950
非上市基金投資(附註(b))	448,906	443,796
	456,946	451,746

該等投資於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)進行估算，有關公允值計量的詳情載於中期財務報表附註28。

附註：

- (a) 其他資產即會籍債券。
- (b) 本集團間接持有一家實體(「基金」)有限合夥人權益，而基金之投資目標為房地產投資。於二零二六年六月三十日，基金的投資公允值為約港幣448,906,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣443,796,000元)。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，上述金融資產之公允值計量分類為公允值層級第三級內。

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

15. 按金、預付款項及其他應收賬款

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
應收服務收入(附註)	3,918	1,288
應收租金	8,553	11,265
應計應收租金收入	82,396	60,543
其他應收賬款	11,944	10,746
預付款項	15,690	14,406
	122,501	98,248
分類至		
流動資產	61,736	59,609
非流動資產	60,765	38,639
	122,501	98,248

附註：

應收服務收入為來自客戶合約的應收賬款。根據發票日期，所有結餘(扣除預期信貸虧損)於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的賬齡均為0至30日。

16. 受限制銀行存款

於二零二六年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣65,414,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣92,752,000元)、租戶按金約港幣9,828,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣10,077,000元)以及保證金及儲備約港幣135,015,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣132,270,000元)。於二零二六年六月三十日，已抵押銀行存款約港幣65,414,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣82,642,000元)已分類為流動資產，並無已抵押銀行存款分類為非流動資產(二零二五年十二月三十一日：約港幣10,110,000元)。

保證金及儲備指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等銀行結餘主要用於支付下一期間的保險及房產稅以及在需要時為大修提供資金。保證金及儲備已據此分類為流動資產。

已抵押銀行存款已用於擔保附註20所披露的貸款。

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

17. 持作出售物業

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	518,083	767,294
轉撥至投資物業(附註13)	(47,783)	(200,531)
出售時取消確認	—	(50,696)
撇減至可變現淨值	(77,010)	—
匯兌調整	3,233	2,016
於期／年末	396,523	518,083

所有持作出售物業位於美國。

18. 持作買賣的金融工具

於二零二六年六月三十日，持作買賣的金融工具指於美國上市股票的投資約港幣109,210,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣109,970,000元)。上市證券的公允值乃參考自相關交易所可得的市場買入報價而釐定。

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

19. 應付股東賬款

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
流動負債		
遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋」)(附註(a))	8,747	8,910
盛美管理有限公司(「盛美」)(附註(b))	419,366	—
	428,113	8,910
非流動負債		
盛美(附註(b))	—	416,223

附註：

- (a) 應付賬款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 應付賬款為無抵押、按年利率4.25%(二零二五年十二月三十一日：4.25%)計息、將於二零二七年四月一日到期並以美元計值。應付盛美的有關應付利息約港幣41,295,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣32,092,000元)已計入其他應付賬款及應計費用。

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

20. 貸款

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
租賃負債(附註(a))		
1年內	8,677	8,116
1年後但於2年內	9,292	9,024
2年後但於5年內	6,604	11,198
	24,573	28,338
銀行貸款(附註(b))		
1年內	2,309,891	999,164
1年後但於2年內	425,753	1,534,429
2年後但於5年內	–	422,563
	2,735,644	2,956,156
應付票據(附註(c))		
1年內	144,921	144,213
1年後但於2年內	67,448	66,943
	212,369	211,156
第三方貸款(附註(d))		
1年內	104,712	–
1年後但於2年內	–	142,234
	104,712	142,234
總貸款	3,077,298	3,337,884
計入流動負債項下的一年內應付賬款	(2,568,201)	(1,151,493)
	509,097	2,186,391

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

20. 貸款(續)

附註：

(a) 租賃負債：

未來租賃付款的到期情況如下：

	未來租賃付款	利息	現值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零二六年六月三十日			
1年內	10,423	1,746	8,677
1年後但於2年內	10,282	990	9,292
2年後但於5年內	6,887	283	6,604
	27,592	3,019	24,573
	未來租賃付款	利息	現值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於二零二五年十二月三十一日			
1年內	10,195	2,079	8,116
1年後但於2年內	10,389	1,365	9,024
2年後但於5年內	11,873	675	11,198
	32,457	4,119	28,338

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

20. 貸款(續)

附註：(續)

(b) 銀行貸款以下列貨幣計值：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有抵押 美元	2,735,644	2,956,156

本集團若干附屬公司借出之銀行貸款約港幣2,735,644,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣2,956,156,000元)。該等按揭貸款均無追索權，並以本集團若干投資物業約港幣4,057,450,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣4,354,658,000元)(附註13)及已抵押銀行存款(附註16)作為法定押記。

按揭貸款港幣2,309,891,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣999,164,000元)須於截至二零二六年六月三十日止六個月後的未來十二個月內償還或重續。本集團已開始與銀行溝通重續按揭貸款事宜，且本集團認為其已於截至二零二六年六月三十日止六個月遵守貸款協議條款。其後於二零二六年七月三十日，一筆約196,998,000美元(相當於約港幣1,544,615,000元)且將於二零二七年一月一日到期之貸款已延長至二零二八年一月一日。

(c) 所有應付票據以美元計值，並以本集團美國附屬公司在各自有限合夥人中的有限合夥人權益為法定押記。

(d) 於二零二六年六月三十日，第三方貸款按年利率6%計息。信貸總額32,000,000美元為無抵押。該貸款於二零二七年一月二日到期，按其還款條款分類為流動負債。其後於二零二六年八月十七日，貸款之到期日已延長至二零二八年一月二日。

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

21. 其他金融資產／負債

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產		
有限合夥人權益(附註)	352,904	336,527
非流動負債		
有限合夥人權益(附註)	2,333	2,139

附註：

有限合夥人權益與該等 GR Realty 作為普通合夥人的有限合夥人有關。有限合夥人權益指並非由本集團持有的損益及資產淨值部分，於本集團簡明綜合收益表單獨呈列，並於簡明綜合財務狀況表內資產／負債或權益呈列。

與該等有永久年期的有限合夥有關的有限合夥人權益於簡明綜合財務狀況表確認為權益內的非控股權益。分配予非控股權益的相關收入或虧損則於簡明綜合收益表列作分屬於非控股權益的損益。

與該等有固定年期的有限合夥有關的有限合夥人權益於簡明綜合財務狀況表確認為非流動資產或非流動負債，而有關收入或虧損則於簡明綜合收益表確認為分屬於有限合夥人損益。

本集團使用瀑布式計算法(「**瀑布式計算法**」)於普通合夥權益及有限合夥人權益之間分配合夥收入，瀑布式計算法乃基於有限合夥人協議的協定條款。分配指實體的清算價值變動由分屬於有限合夥人的損益、分配予非控股權益的收入或虧損(權益)以及按年剩餘變動組成。

倘出現虧損或實體的價值低於初始投資，虧損將按比例分配予投資於該實體中的資本。

成員對相關單位的所有權將賦予該成員按彼等各自的分派百分比權益比例，在償還由成員或彼等的聯屬公司向 GR Realty 作出的貸款及有關稅款後，獲分配 GR Realty 於各財政年度的淨收入、淨虧損及其他收入項目、收益、虧損或扣減項目以及現金及其他財產分派。

截至二零二六年六月三十日止六個月，分配予有限合夥人的虧損為約港幣 13,621,000 元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣 76,908,000 元)，並於簡明綜合收益表確認為分屬於有限合夥人虧損。

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

22. 股本

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
	(未經審核)		(經審核)	
已發行及繳足普通股				
於期／年初	635,570,000	371,191	635,570,000	371,191
配發及發行股份	95,336,000	17,161	—	—
於期／年末	730,906,000	388,352	635,570,000	371,191

根據香港公司條例第135條，本公司的普通股並無面值。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司根據一般授權完成配發及發行95,336,000股每股港幣0.18元之普通股。該等普通股在各方面與彼此及其他現有普通股享有同等權益。該等股份之配發及發行詳情載於本公司日期為二零二六年六月五日及二零二六年六月二十三日之公告。

於上述認購事項完成後，盛美及置泉國際有限公司（「置泉」）分別直接擁有本公司已發行普通股約21.62%及36.32%。盛美為遠洋集團控股有限公司的間接全資附屬公司。

23. 物業、機器及設備

收購自有資產

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團以成本港幣744,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣1,737,000元）收購廠房及機器項目。

24. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，在同日舉行的股東特別大會上獲取本公司獨立股東批准後，本公司向其股東盛美發行1,300,000,000股每股面值港幣3元的無投票權可換股優先股（「可換股優先股」），總認購價為港幣3,900,000,000元。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票（若干有限例外情況除外）。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉（「酌情不派付限制」）。除一種年率以浮息（根據香港政府發行之10年期政府債券之現行年化到期收息率釐定）計算之非累計性浮息優先股息（受限於酌情不派付限制）外，可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股年期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人僅有權於可換股優先股發行日期起計5年期末後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3元（可予調整）。

可換股優先股詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股（即以交換固定數額的股本結算），可換股優先股因而分類為股本工具。

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

24. 可換股優先股儲備(續)

修訂

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「**第二份補充契據**」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「**該等修訂**」)，當中包括：(i) 將兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後維持有效。此外，倘本公司應於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「**新發行**」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價將減少至港幣3元，同時自完成新發行起生效，惟：(i) 就有關數目(或有關整數倍數)的可換股優先股(「**經調整可換股優先股**」)而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使股東可於緊接完成新發行前行使有關兌換權，以增加其持股權至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其於任何可換股優先股的股權)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及／或可轉換證券(可換股優先股除外)；及(ii) 經調整可換股優先股的數目將不得超過203,466,429股(「**經修訂兌換價的調整**」)。

有關建議修訂可換股優先股條款之詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日之公告及通函。

於二零一八年四月二十五日(「**生效日期**」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故該等修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股須計入負債部份，並於初步確認時按公允值計量。其後，其獲分類為按公允值計入損益的金融負債。經調整可換股優先股公允值約港幣77,301,000元與其於生效日期賬面值約港幣610,399,000元間的差額確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於本集團的簡明綜合權益變動表中呈列。

24. 可換股優先股儲備(續)

修訂(續)

經修訂兌換價的調整於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的兌換價定為港幣6元。因此，經調整可換股優先股的兌換權僅涉及轉換本公司固定數目的普通股(即以換取固定數目股權結付)，於二零一八年七月一日，經調整可換股優先股重新分類為股本工具。「其他儲備」的列賬結餘港幣533,098,000元亦於調整屆滿後重新分類為可換股優先股儲備。

股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，註銷470,666,666股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司可換股優先股儲備賬內因股本削減而產生的進賬額約港幣1,411,500,000元已進賬至本公司的累計虧損賬。

有關股本削減之詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日之公告及本公司日期為二零一七年六月十三日之通函。

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(佔於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約5.23%)(「第二次股本削減」)。

緊隨第二次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元將用以抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減之詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

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

24. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

於二零二零年二月二十八日，盛美以本公司為受益人簽訂第三份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及註銷盛美持有的31,666,667股可換股優先股(佔於二零一九年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約4.03% (「第三次股本削減」))。

緊隨第三次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣94,948,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣94,948,000元將用以抵銷本公司累計虧損。

有關第三次股本削減之詳情載列於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函。

25. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向本公司股東盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元之無抵押永久債券。

根據認購協議，盛美就過往年度認購永久債券應付本公司之代價將以抵銷由盛美提供的全部尚未償還其他貸款的本金額及於發行永久債券日期的相關應計利息合共約港幣2,259,500,000元支付。

永久債券賦予權利收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部份)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於永久債券發行日期後滿10年之日(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期選擇按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部份永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

25. 永久債券(續)

上述由盛美提供的其他貸款的賬面值連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣1,599,800,000元已用作清償上述應付的代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,600,000元已取消確認及轉撥為永久債券。永久債券被分類為本公司權益。

於二零二二年三月二十三日，盛美與置泉訂立買賣協議，據此盛美同意出售，而置泉同意購買代價為人民幣200,000,000元(相當於約港幣245,878,000元)之永久債券。該交易已於二零二二年完成。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司已付永久債券持有人的分派為約港幣226,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣226,000元)。

26. 經營租賃承擔

本集團作為出租人：

本集團於期內自租賃投資物業賺取的物業租金收入於附註4及5內披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期介乎一個月至十年(二零二五年十二月三十一日：一個月至十年)，租金於租賃期內是固定的。

於報告期末，根據與租戶訂立的不可撤銷之經營租賃，本集團於未來期間的應收未貼現租賃款項如下：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內	378,304	366,732
1年後但於2年內	298,183	273,856
2年後但於3年內	260,206	263,900
3年後但於4年內	220,552	211,349
4年後但於5年內	132,345	155,303
5年後	177,920	153,545
	1,467,510	1,424,685

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

27. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零二六年六月三十日止六個月為約港幣2,553,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣2,550,000元）。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易、應付股東賬款（附註19）及向永久債券持有人的分派（附註25）外，於本期間本集團與其關聯方訂立以下交易。有關交易乃按本集團管理層釐定的市場條款進行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與一名股東的交易：		
– 利息開支（附註）	8,937	8,905

附註：

於二零二六年六月三十日，誠如附註19所述，按年利率4.25%（二零二五年十二月三十一日：4.25%）計息的應付股東賬款合共約53,485,000美元（相等於約港幣419,366,000元）（二零二五年十二月三十一日：約53,485,000美元（相等於約港幣416,223,000元））。期內應付股東賬款所產生的利息開支為約港幣8,937,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣8,905,000元），已計入銀行及其他貸款利息（附註9）。

28. 公允值計量

本集團已採用香港財務報告準則第7號金融工具：披露，該準則對公允值計量（香港財務報告準則第13號）的披露引入了三層等級，並規定就公允值計量的相關可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關金融資產及負債的公允值所使用的主要輸入數據的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公允值等級分為以下各級：

第一級： 相同資產及負債於活躍市場中所報價格（未經調整）；

第二級： 就資產或負債而直接（即價格）或間接（即從價格推衍）可觀察的輸入數據（不包括第一級所載的報價）；及

第三級： 並非根據可觀察的市場數據得出的有關資產或負債的輸入數據（無法觀察的資料輸入數據）。

（未經審核）	第一級	第二級	第三級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二六年六月三十日				
按公允值計入損益的金融資產				
– 其他（附註(i)）	–	–	8,040	8,040
– 非上市基金投資（附註(i)及(iii)）	–	–	448,906	448,906
– 持作買賣的金融工具（附註(ii)）	109,210	–	–	109,210
– 有限合夥人權益（附註(iv)）	–	–	352,904	352,904
	109,210	–	809,850	919,060
按公允值計入損益的金融負債				
– 有限合夥人權益（附註(iv)）	–	–	2,333	2,333

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

28. 公允值計量(續)

(經審核)	第一級	第二級	第三級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
– 其他(附註(i))	–	–	7,950	7,950
– 非上市基金投資(附註(i)及(iii))	–	–	443,796	443,796
– 持作買賣的金融工具(附註(ii))	109,970	–	–	109,970
– 有限合夥人權益(附註(iv))	–	–	336,527	336,527
	109,970	–	788,273	898,243
按公允值計入損益的金融負債				
– 有限合夥人權益(附註(iv))	–	–	2,139	2,139

截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無公允值計量轉撥，第三級亦無轉入或轉出的金融資產及金融負債。

28. 公允值計量(續)

附註：

- (i) 其他及非上市基金投資的公允值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估釐定，為第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	451,746	466,113
資本回報	(383)	(1,229)
於損益賬內確認的公允值變動	1,372	(14,259)
匯兌調整	4,211	1,121
於期／年末	456,946	451,746

- (ii) 持作買賣的金融工具於首次確認後按公允值計量，並按公允值的可觀察性歸納為第一級。第一級公允值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。

於二零二六年六月三十日，歸納為第一級的持作買賣的金融工具為港幣 109,210,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 109,970,000 元)。

- (iii) 估值基於以下重大不可觀察輸入數據釐定：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍／價值	公允值對輸入數據的 敏感度
非上市基金投資， 其投資於房地產 項目	資產法	按物業質素(例如 物業的位置、 景觀、大小、 狀況及樓齡)而定 的折讓／溢價	-23% 至 25%	倘折讓減少 10%， 公允值將會增加約 港幣 43,618,000 元。 倘折讓增加 10%， 公允值將會減少約 港幣 43,618,000 元。

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

28. 公允值計量(續)

附註：(續)

- (iv) 第三級的有限合夥人權益的公允值乃按資產法釐定。其公允值主要參考有限合夥人擁有權益的相關投資物業部份的估計公允值計算。

投資物業的公允值本身亦受到多項不可觀察輸入數據(包括折讓率及最終資本化比率)影響。

有限合夥人權益的公允值為第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

(未經審核)	有限合夥人權益 – 其他金融資產	有限合夥人權益 – 其他金融負債	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二六年六月三十日			
於期初	336,527	(2,139)	334,388
分屬於有限合夥人的虧損／(收益)	13,799	(178)	13,621
匯兌調整	2,578	(16)	2,562
於期末	352,904	(2,333)	350,571
(經審核)	有限合夥人權益 – 其他金融資產	有限合夥人權益 – 其他金融負債	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二五年十二月三十一日			
於年初	476,549	(17,269)	459,280
有限合夥人權益的結清	–	9,752	9,752
分屬於有限合夥人的虧損	110,235	5,438	115,673
透過豁免應付票據及應計利息結清	(251,569)	–	(251,569)
匯兌調整	1,312	(60)	1,252
於年末	336,527	(2,139)	334,388

按攤銷成本計量之金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

29. 報告期後事項

- (a) 於二零二六年七月三十日，本集團與貸款人為一筆未償還金額約196,998,000美元（相當於約港幣1,544,615,000元）並於二零二七年一月一日到期之有擔保銀行貸款訂立補充貸款協議。根據補充貸款協議，該貸款之到期日延長一年至二零二八年一月一日。

- (b) 茲提述本公司日期為二零二六年七月三十一日之公告，本集團與買方訂立買賣協議，內容有關出售位於紐約的地塊。該地塊已分類為賬面值為港幣396,523,000元之持作出售物業（附註17）。其於二零二六年六月三十日並未抵押予任何銀行及其他貸款。根據買賣協議，本集團有條件同意出售而買方有條件同意購買該地塊，代價為57,000,000美元（相當於約港幣444,600,000元）。隨後，買方已將代價7%的首期付款存入託管代理。

預期來自出售事項之所得款項淨額（經扣除適用交易費及稅項後）約為54,120,000美元（相當於約港幣422,136,000元）。本集團擬將該等所得款項用於(i)償還本集團即將到期之貸款；(ii)進一步投資於本集團之現有項目；(iii)為本集團之潛在投資提供資金；及(iv)一般營運資金用途。

- (c) 茲提述本公司日期為二零二六年八月十一日之公告，本集團與買方訂立銷售合約，據此本集團同意出售而買方同意購買該物業（為美國紐約之住宅公寓單位），代價為1,030,000美元（相當於港幣約8,055,000元）。該住宅公寓單位已分類為投資物業（附註13），賬面值約為港幣6,586,000元。其後，買方已向一名託管人支付初始按金103,000美元（相當於港幣約805,000元）（佔代價約10%）。

經扣除適用交易費及稅項後，出售事項預期所得款項淨額約為1,005,000美元（相當於港幣約7,859,000元），本集團計劃將該等所得款項用於未來潛在投資及一般營運資金用途。

- (d) 於二零二六年八月十七日，本集團與貸款人為一筆本金13,355,000美元（相當於約港幣104,712,000元）並於二零二七年一月二日到期之貸款訂立修訂協議。根據修訂協議，該貸款之到期日延長一年至二零二八年一月二日。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二六年六月三十日，本公司董事（「董事」）及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的任何權益或淡倉，或(iii)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

於截至二零二六年六月三十日止六個月（「二零二六年中期期間」）任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於本公司證券的權益

於二零二六年六月三十日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，下述人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	於二零二六年 六月三十日 佔已發行股份 權益的概約 百分比
			(附註1)
遠洋集團控股有限公司 (「遠洋」)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	109.54%
耀勝發展有限公司 (「耀勝」)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	109.54%
信洋國際有限公司 (「信洋」)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	109.54%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	109.54%
盛美管理有限公司 (「盛美」)	實益擁有人(附註3)	157,986,500 (好)	21.62%
	實益擁有人(附註3)	377,166,666 (好) (附註2)	51.60%
總計：		535,153,166 (好)	73.22%

其他資料

名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	於二零二六年 六月三十日 佔已發行股份 權益的概約 百分比
			(附註1)
傑寧有限公司(「傑寧」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
遠洋資本控股有限公司 (「遠洋資本」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
東範有限公司(「東範」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
耀品創投有限公司(「耀品」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
置泉國際有限公司(「置泉」)	實益擁有人(附註5)	265,500,917(好)	36.32%
Novel Champion Global Limited (「Novel Champion」)	實益擁有人(附註6)	95,335,500(好)	13.04%
CHEN Guanyang	受控法團權益(附註6)	115,335,500(好)	15.78%
香港栢星企業有限公司 (「香港栢星」)	實益擁有人(附註7)	45,139,000(好)	6.18%
陳思蓉	受控法團權益(附註7)	45,139,000(好)	6.18%

附註：

- (1) 於二零二六年六月三十日的已發行股份總數(即 730,905,500 股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下 754,333,333 股本公司可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋的全資附屬公司盛美配發及發行的 377,166,666 股相關股份。
- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自直接或間接擁有盛美的 100% 持股權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於盛美擁有權益的 535,153,166 股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的 535,153,166 股股份；及(ii)置泉擁有權益的 265,500,917 股股份。
- (5) 置泉由耀品全資擁有。耀品由 Oceanland Global 全資擁有，而 Oceanland Global 則由東範及 Joyful Clever Limited 分別擁有 70% 及 30% 權益。東範由遠洋資本全資擁有，而 Joyful Clever Limited 由遠洋資本間接全資擁有。遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由傑寧擁有 49% 權益，而傑寧則由遠洋地產(香港)全資擁有。有關遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋之間的關係，請參閱上文附註(3)。鑑於耀品、Oceanland Global、東範、遠洋資本、瑞喜、傑寧、遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自於置泉中擁有權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於置泉擁有權益的 265,500,917 股股份中擁有權益。
- (6) 20,000,000 股股份由明新控股有限公司實益擁有。Novel Champion 及明新控股有限公司均由 CHEN Guanyang 先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，CHEN Guanyang 先生被視為於 Novel Champion 及明新控股有限公司擁有權益的 115,335,500 股股份中擁有權益。
- (7) 香港栢星由陳思蓉女士全資擁有。因此，陳思蓉女士根據證券及期貨條例被視為於香港栢星擁有權益的 45,139,000 股股份中擁有權益。
- (8) 根據證券及期貨條例第 336 條，於符合若干條件的情況下，本公司股東須提交權益披露表。倘股東於本公司的持股量有所變動，除非符合若干條件，否則毋須知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司的最新持股量或有別於向本公司及聯交所提呈者。上述主要股東權益報表乃根據本公司截至二零二六年六月三十日接獲的相關權益披露表所載的資料而編製。本公司未必有關於相關權益明細的充分資料，從而無法核實該等權益披露表所載資料的準確性。
- (9) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有按證券及期貨條例第 336 條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的 5% 或以上的權益。

其他資料

企業管治

於二零二六年中期期間，本公司已曾於／於上市規則附錄C1第二部分（企業管治守則（「**企業管治守則**」））所載的適用守則條文（「**守則條文**」）生效時遵守該等守則條文。

核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會（「**審核委員會**」）的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團二零二六年中期期間的未經審核中期財務資料。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論核數、內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團二零二六年中期期間的未經審核中期財務資料。

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的行為守則。在本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於二零二六年中期期間遵守標準守則所載的要求標準。

本公司亦已採納一套有關相關僱員進行證券交易的行為守則，其條款不遜於標準守則所載的要求標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而可能取得有關本公司證券的內幕消息的相關僱員，於買賣本公司證券時遵守該守則。

董事資料變動

執行董事黎國鴻先生已辭任樺欣控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1657）之獨立非執行董事，並不再擔任其審核及風險管理委員會主席及提名委員會成員，自二零二六年八月二十日起生效。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露董事自本公司二零二五年年報日期起的資料概無變動。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於二零二六年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有庫存股份。

充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，於整個二零二六年中期期間，本公司就其普通股一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

代表董事局

執行董事兼首席執行官
黎國鴻

二零二六年八月二十五日

公司資料

董事局

主席

李明 (於二零二六年三月二十三日獲委任)

執行董事

沈培英 (於二零二六年三月二十三日不再為主席) 沈培英

黎國鴻 (首席執行官)

林依蘭

非執行董事

李明 (董事局主席)

(於二零二六年三月二十三日獲委任)

唐潤江

常周偉 (於二零二六年三月二十三日獲委任)

獨立非執行董事

盧煥波

李世佳

梁偉雄

審核委員會

李世佳 (主席)

唐潤江

盧煥波

梁偉雄

常周偉 (於二零二六年三月二十三日獲委任)

薪酬委員會

盧煥波 (於二零二六年三月二十三日獲委任為主席)

李世佳 (於二零二六年三月二十三日不再為主席) (按英文字母順序排列)

梁偉雄

提名委員會

李明 (主席)

(於二零二六年三月二十三日獲委任)

林依蘭

盧煥波

李世佳

梁偉雄

(於二零二六年三月二十三日不再為主席及成員)

投資委員會

沈培英 (主席)

黎國鴻

林依蘭 (於二零二六年三月二十三日獲委任為成員)

李世佳

常周偉 (於二零二六年三月二十三日獲委任為成員)

唐潤江 (於二零二六年三月二十三日不再為成員)

公司秘書

張善基

授權代表

黎國鴻

張善基

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

法律顧問

(按英文字母順序排列)

貝克•麥堅時律師事務所

薛馮鄭岑律師行

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處及主要營業地點

香港
金鐘道88號
太古廣場一座610

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：174

公司網址

www.geminiinvestments.com.hk