



Oriental Explorer Holdings Limited **東方興業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0430)



2026 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況報表	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
未經審核簡明綜合財務報表之附註	8
管理層之討論及分析	20
其他資料	23

董事會

執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

梁慧生女士

獨立非執行董事

徐家華先生

勞錦祥先生

盧敏霖先生

伍成業先生

審核委員會

勞錦祥先生 (主席)

盧敏霖先生

徐家華先生

伍成業先生

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

梁慧生女士

勞錦祥先生

盧敏霖先生

伍成業先生

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

梁慧生女士

徐家華先生

勞錦祥先生

盧敏霖先生

伍成業先生

公司秘書

黃家俊先生

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行(香港)有限公司

豐隆銀行有限公司

律師

王、鄧律師事務所

核數師

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司

香港執業會計師

及註冊公眾利益實體核數師

香港

觀塘

駿業街46號

廣域創科中心1樓

註冊辦事處

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

股份過戶登記香港分處

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

中期業績

東方興業控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同比較數字載述如下：

簡明綜合損益表

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	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收入	3	10,650	12,660
所提供服務成本		(3,176)	(3,003)
毛利		7,474	9,657
其他收入及收益	3	1,479	766
按公平值列入損益之股權投資之公平值變動，淨額		(1)	(16)
經營及行政開支		(2,329)	(2,787)
融資成本	5	(2,987)	(2,497)
除稅前溢利	4	3,636	5,123
所得稅支出	6	(547)	(836)
本公司股東應佔期內溢利		3,089	4,287
每股盈利			
基本及攤薄	8	0.80港仙	1.10港仙

有關中期股息之詳情於附註7披露。

上述簡明綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合損益及其他全面收益表

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 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
期內溢利	3,089	4,287
其他全面收益	—	—
本公司股東應佔期內全面收益總額	<u>3,089</u>	<u>4,287</u>

上述簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務狀況報表

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		36	39
投資物業		1,130,340	1,130,340
使用權資產		311	315
會所債券		330	330
按權益法入賬之投資		—*	—*
非流動資產總值		1,131,017	1,131,024
流動資產			
應收按權益法入賬之投資款項	9	26,818	21,211
貿易應收款項	10	379	271
預付款項、按金及其他應收款項		1,600	1,645
按公平值列入損益之股權投資		26	27
現金及現金等值項目	11	14,067	84,815
流動資產總值		42,890	107,969
流動負債			
其他應付款項及應計開支		12,794	13,480
計息銀行借貸	12	150,000	—
應付同系附屬公司款項	13	33,180	248,112
應付稅項		1,965	1,417
流動負債總值		197,939	263,009
流動負債淨值		(155,049)	(155,040)
總資產減流動負債		975,968	975,984
非流動負債			
遞延稅項負債		29,039	29,039
非流動負債總值		29,039	29,039
資產淨值		946,929	946,945
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	14	38,818	38,818
儲備		908,111	908,127
權益總額		946,929	946,945

* 少於1,000港元

上述簡明綜合財務狀況報表應與隨附附註一併閱讀。

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

	本公司股東應佔					
	股本 千港元 (未經審核) (附註14)	股份 溢價賬 千港元 (未經審核)	股本贖回 儲備 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於二零二五年一月一日	38,818	579,126	546	100	807,429	1,426,019
期內溢利	—	—	—	—	4,287	4,287
已派二零二四年末期股息	—	—	—	—	(2,329)	(2,329)
於二零二五年六月三十日	<u>38,818</u>	<u>579,126</u>	<u>546</u>	<u>100</u>	<u>809,387</u>	<u>1,427,977</u>
於二零二六年一月一日	38,818	579,126	546	101	328,354	946,945
期內溢利	—	—	—	—	3,089	3,089
已派二零二五年末期股息	—	—	—	—	(3,105)	(3,105)
於二零二六年六月三十日	<u>38,818</u>	<u>579,126</u>	<u>546</u>	<u>101</u>	<u>328,338</u>	<u>946,929</u>

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入淨額		4,995	6,745
投資業務現金(流出)／流入淨額		(4,864)	30
融資業務現金流出淨額		<u>(70,879)</u>	<u>(2,219)</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(70,748)	4,556
期初之現金及現金等值項目		<u>84,815</u>	<u>8,167</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>14,067</u></u>	<u><u>12,723</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	11	<u>14,067</u>	<u>12,723</u>
現金及現金等值項目		<u><u>14,067</u></u>	<u><u>12,723</u></u>

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄D2之適用披露要求及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。除下文所提述者外，編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之修訂。該等修訂適用於本集團由二零二六年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具的分類與計量（修訂本）
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	依賴自然資源的電力合同
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊

該等修訂並無對本集團的簡明綜合中期財務報表產生影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現只有一個（二零二五年：一個）主要包括投資物業之租金收入的物業投資分類為可報告業務分類，所以再無獨立延伸的財務資訊及分析可報告。

地區資料

外界客戶之收入：

	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)
香港	10,635	12,636
中國內地	15	24
	<u>10,650</u>	<u>12,660</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

2. 業務分類資料 (續)

主要客戶資料

佔本集團總收入 10% 或以上的外界客戶之收入如下：

	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)
客戶 A ¹	1,235	不適用 ¹

(1) 截至二零二五年六月三十日止六個月，並無客戶的租金收入佔本集團總收入的10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益

	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)
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	10,650	12,660
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	120	30
應收按權益法入賬之投資款項之利息收入	623	361
其他	736	375
	1,479	766

未經審核簡明綜合財務報表之附註

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

	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)
物業、廠房及設備之折舊	3	3
使用權資產之折舊	4	4
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及其他福利	1,354	1,293
退休金計劃供款(界定供款計劃)	59	55
總員工開支	1,413	1,348

5. 融資成本

	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)
銀行借貸之利息	759	—
來自一間同系附屬公司之貸款之利息	2,228	2,497
	2,987	2,497

未經審核簡明綜合財務報表之附註

6. 所得稅

截至二零二六年六月三十日止六個月的香港利得稅撥備乃按本期間估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為利得稅兩級制下的合資格法團。就該附屬公司而言，首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%繳納稅項，及餘下的應課稅溢利按16.5%繳納稅項。

其他地區應課稅溢利的稅項乃按本集團經營業務所在司法權區的現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
即期稅項 – 香港		
期內稅項支出	547	839
過往年度超額撥備	—	(3)
期內稅項支出總額	<u>547</u>	<u>836</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

7. 股息

(a) 於期內確認為分派之股息：

	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)
已派二零二五年度末期股息－每股普通股0.8港仙 (二零二五年：二零二四年度末期股息－ 每股普通股0.6港仙)	3,105	2,329

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	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)
已宣派中期股息－每股普通股0.6港仙 (二零二五年：每股普通股0.8港仙)	2,329	3,105

董事會於二零二六年八月二十七日舉行的會議上通過派發中期股息每股0.6港仙。股息單將於二零二六年十月二十二日或前後寄發予於二零二六年九月二十五日名列本公司股東名冊之股東。

上述中期股息於中期報告日期後宣派且並未於各有關報告期末確認為負債。

8. 每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內本公司普通權益持有人應佔盈利約為3,089,000港元(二零二五年：4,287,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數388,183,600股(二零二五年：388,183,600股)計算。

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月均無已發行之潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

9. 應收按權益法入賬之投資款項

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，應收按權益法入賬之投資款項為無抵押、按馬來西亞中央銀行平均貸款利率計息及按要求時償還。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

10. 貿易應收款項

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	379	271

貿易應收款項主要包括物業租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	251	140
一至兩個月	—	3
兩至三個月	—	—
三至十二個月	—	—
一年以上	128	128
	379	271

11. 現金及現金等值項目

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	14,067	84,815
現金及現金等值項目	14,067	84,815

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

12. 計息銀行借貸

	於二零二六年六月三十日		
	合約利率(%)	到期日	千港元 (未經審核)
流動負債			
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行同業 拆息加0.5	二零二七年至 二零三三年或 要求時	150,000

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	3,000	—
第二年	3,000	—
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	9,000	—
五年後	135,000	—
	150,000	—

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港之若干投資物業之按揭，該等物業於報告期末之賬面總值約為426,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：概無以投資物業之抵押作擔保之銀行貸款)；及
- (ii) 本公司之一間中間控股公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達180,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：無)。

13. 應付同系附屬公司款項

於二零二六年六月三十日，本集團應付同系附屬公司之未償還結餘約為33,180,000港元(二零二五年十二月三十一日：248,112,000港元)，該應付同系附屬公司款項屬無抵押、免息及按要求時償還(二零二五年十二月三十一日：包括144,000,000港元為無抵押、按香港銀行同業拆息加1.05%計息及須於一年內償還；其餘結餘為無抵押、免息及按要求時償還)。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

14. 股本

股份

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
388,183,600股每股面值0.1港元之普通股	38,818	38,818

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於附註15。

15. 購股權計劃

本公司現行生效的購股權計劃(「二零二三年計劃」)乃根據二零二三年五月二十五日通過的一項普通決議案採納，旨在(其中包括)向為本集團業務成功作出貢獻的合資格人士提供激勵及獎勵。

根據二零二三年計劃，本公司董事可全權酌情決定並在遵守二零二三年計劃條款的前提下，向本公司、其附屬公司、控股公司、同系附屬公司及聯營公司的任何董事及僱員(全職或兼職)，以及若干在本集團日常及一般業務過程中持續及經常性地向本集團提供服務並且於上市規則項下所允許的人士授出購股權。任何人士是否符合二零二三年計劃的參與資格，將由本公司董事不時按個別情況釐定。

根據二零二三年計劃已授出及將予授出的所有購股權獲行使時而可供發行的本公司股份數目上限為38,818,360股，相當於二零二三年計劃獲採納當日本公司已發行股份的10%。

根據二零二三年計劃授出購股權，不得導致任何人士在截至有關授出日期(包括當日)止的十二個月期間內獲授及將予獲授的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時所發行及將予發行的本公司股份超過本公司於有關授出日期已發行股份的1%，除非有關授出已於本公司股東大會上獲股東批准，而相關承授人及其緊密聯繫人(倘承授人為本公司的關連人士，則為其聯繫人)須在該大會上放棄投票。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

15. 購股權計劃 (續)

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須經本公司獨立非執行董事（不包括擬為承授人之任何獨立非執行董事）批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，將導致相關承授人於截至有關授出日期（包括當日）止的十二個月期間內獲授及將予獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時所發行及將予發行的本公司股份超過本公司於有關授出日期已發行股份的0.1%，該授出須經本公司股東於股東大會上批准，而相關承授人、其聯繫人及所有本公司的核心關連人士須在該大會上放棄投票贊成。

根據二零二三年計劃授出的購股權須受不少於十二個月的歸屬期規限，惟二零二三年計劃允許採用較短歸屬期的情況除外。購股權歸屬後，承授人可於董事會釐定並通知承授人的行使期內，隨時行使全部或部分購股權；惟該行使期在任何情況下不得超過自向承授人提出授出購股權要約之日起計十年。

根據二零二三年計劃授出的購股權的認購價由董事會釐定並通知承授人，且不得低於以下各項中的最高者：(i)本公司股份於要約日期（必須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子（「營業日」））在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日期之面值。

二零二三年計劃自二零二三年五月二十五日起生效，為期十年至二零三三年五月二十四日屆滿，但須遵守二零二三年計劃中包含的提前終止條款。

自二零二三年計劃獲採納以來，概無根據其授出任何購股權。因此，於報告期間概無購股權獲行使、註銷或失效。於報告期間，根據本公司所有股份計劃授出的購股權及獎勵而可能發行的股份數目，除以本公司於報告期間已發行股份（不包括庫存股份）的加權平均數，百分比為0%。

於二零二六年六月三十日，二零二三年計劃項下可供授出的購股權數目為38,818,360份（二零二六年一月一日：38,818,360份），而二零二三年計劃的服務提供者分項限額項下可供授出的購股權數目為3,881,836份（二零二六年一月一日：3,881,836份）。

於本報告日期，根據二零二三年計劃可供發行的本公司股份總數為38,818,360股，佔本公司於該日已發行股份的10%。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

16. 租賃

(a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。於報告期間，本集團已確認租金收入約為10,650,000港元（二零二五年六月三十日止六個月：12,660,000港元），詳情載於附註3。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	15,356	16,263
一年後但兩年內	6,467	5,843
兩年後但三年內	2,341	948
	<u>24,164</u>	<u>23,054</u>

(b) 本集團作為承租人

於損益中確認的租賃相關款項如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
使用權資產折舊開支	4	4
與短期租賃有關的開支	<u>120</u>	<u>450</u>
損益中確認款項總額	<u>124</u>	<u>454</u>

本集團定期就辦公室物業訂立短期租賃。本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。該等租賃協議並不包括重續租賃權及可變租賃付款。

截至二零二六年六月三十日止六個月，租賃總現金支出約為120,000港元（二零二五年六月三十日止六個月：450,000港元）。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

17. 關連人士之交易

關連人士之交易摘要載列如下：

(a) 與關連人士的交易

	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)
由執行董事劉志勇先生控制的實體公司		
— 管理費收入 (附註)	120	120
— 租金收入	300	—
同系附屬公司		
— 來自一間同系附屬公司之貸款之利息支出	2,228	2,497
— 管理費支出	42	42
— 租金支出	120	450
合營企業		
— 利息收入	623	361

附註： 上述與關連人士之交易乃相關方以共同商定的成本基礎分攤之行政服務費。

(b) 與關連人士之未償還款項

- (i) 於報告期末應收按權益法入賬之投資款項詳情載於附註9。
- (ii) 於報告期末應付同系附屬公司款項詳情載於附註13。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

17. 關連人士之交易 (續)

(c) 集團主要管理人員的薪酬

主要管理人員包括本公司董事。就僱員服務已付或應付主要管理人員的酬金如下：

	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)
袍金	192	192
薪酬、花紅、其他津貼及實物利益	—	—
退休金成本—界定供款計劃	—	—
	<u>192</u>	<u>192</u>

18. 未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表已於二零二六年八月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

管理層之討論及分析

業務回顧

物業投資

本集團的投資物業主要包括位於香港的寫字樓、工業及住宅單位及車位。該等投資物業於截至二零二六年六月三十日止六個月帶來的租金收入約為10,700,000港元(二零二五年：12,700,000港元)。租金收入減少乃主要由於寫字樓及工業單位租賃市場需求疲弱及競爭加劇，致使本集團持有之該等物業出租率下跌。

財務回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團錄得溢利按年下降約1,200,000港元或28%至約3,100,000港元(二零二五年：4,300,000港元)。溢利下降乃主要由於租金收入在報告期間減少約2,000,000港元或16%至約10,700,000港元(二零二五年：12,700,000港元)所導致。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業活動。

外幣風險

本集團目前並無面臨任何重大外匯風險，因本集團大部分貨幣資產及負債均以港元計值。管理層將於有需要時考慮適當的對沖工具，以應對重大的外匯風險。

管理層之討論及分析

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及計息銀行借貸撥付經營所需資金。本集團於二零二六年六月三十日之現金及現金等值項目約為14,100,000港元(二零二五年十二月三十一日:84,800,000港元)。

於二零二六年六月三十日,本集團的應付同系附屬公司款項約為33,200,000港元(二零二五年十二月三十一日:248,100,000港元),而計息銀行借貸約為150,000,000港元(二零二五年十二月三十一日:無)。

本集團的負債比率(按計息銀行借貸和應付同系附屬公司款項總額除以權益總額計算)於二零二六年六月三十日約為19%(二零二五年十二月三十一日:26%)。

集團資產抵押

集團資產抵押詳情已載於未經審核簡明綜合財務報表之附註12。

承諾及或然負債

於二零二六年六月三十日,本集團並無重大承諾及或然負債。

報告期後事項

於二零二六年六月三十日後及直至本報告日期,概無可能對本集團的營運及財務表現造成重大影響的重大事件。

管理層之討論及分析

僱員及酬金政策

於二零二六年六月三十日，本集團在香港聘用8名僱員。期內，僱員開支（包括董事酬金）約為1,400,000港元（二零二五年：1,300,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

在穩定的出租率及強韌的租賃需求支撐下，本集團的住宅物業組合於二零二六年上半年表現穩定，預計下半年將大致維持穩定。相較之下，本集團的商業及工業物業組合於報告期內的表現未達預期，主要原因在於業務擴張趨緩及競爭激烈，導致租金水平及出租率面臨下行壓力。

本集團將繼續密切關注市場發展，並據此調整策略以保障投資組合表現，亦將繼續採取審慎的方式評估新投資機會，旨在提高股東回報，同時充分考慮相關風險、現行市場狀況及與本集團長期戰略目標的一致性。

其他資料

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

在二零二六年六月三十日，本公司董事及行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75.00

於相聯法團－本公司之中間控股公司萬事昌國際控股有限公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

董事於本公司購股權計劃中之權益另行於未經審核簡明綜合財務報表附註15披露。

除附屬公司之若干代理人股份乃由一名董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，截至二零二六年六月三十日止六個月內，概無董事持有本公司附屬公司任何股本權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

其他資料

董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節及未經審核簡明綜合財務報表之附註15披露之購股權計劃所披露者外，於二零二六年六月三十日止六個月內任何時間，概無任何董事或彼等各自之配偶或十八歲以下之子女獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

就任何本公司董事目前所知，於二零二六年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上之權益如下：

於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已 發行股本總額 之概約百分比 %
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	291,137,700 [#]	75.00
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
萬事昌國際控股有限公司	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75.00

[#] *Power Resources Holdings Limited* 透過其於 *Lucky Speculator Limited*、*Desert Prince Limited*、*萬事昌國際控股有限公司*、*Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited* 及 *Limitless Investment Limited* 之間接權益，被視為於本公司291,137,700股普通股中擁有實益權益。

除上文所披露者外，截至二零二六年六月三十日，就本公司董事目前所知，概無任何人士（一名董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二六年九月二十三日（星期三）至二零二六年九月二十五日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東獲派中期股息之權利。為符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二六年九月二十二日（星期二）下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東獲派中期股息之權利之記錄日期將為二零二六年九月二十五日（星期五）。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

由審核委員會審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，作出討論。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司已一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第B.2.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東週年大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。董事會認為，豁免本公司的主席及董事總經理遵守有關輪值退任的條文，將使本集團可在強勢及貫徹的領導下，善用資源，有效地規劃、制定及落實長遠的策略及業務計劃。董事會相信持續豁免該等董事遵守有關輪值退任的條文，符合本公司的最佳利益。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

根據守則條文第D.2.5條，本公司應設有內部審核職能。鑑於本集團的企業及營運架構相對簡單，董事會認為設立獨立內部審核部門未必符合成本效益。因此，本公司於期內並無設立獨立內部審核職能。

為履行內部審核職能，本集團已委聘外部專業顧問，就經審核委員會同意的範疇及範圍對本集團的內部監控制度進行檢討。經考慮本集團的組織架構、管理層的密切監督以及外部專業顧問所進行的工作後，董事會認為本集團的風險管理及內部監控制度屬充足及有效。董事會將持續檢討設立內部審核職能的需要。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向本公司全體董事之特定查詢，截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

刊發中期報告

本公司之二零二六年中期報告（載有上市規則規定的所有資料）已登載於本公司網站 (www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer/index.htm)及香港交易及結算所有限公司網站 (www.hkexnews.hk)。

董事會

於本報告日期，本公司執行董事為劉志勇先生、劉志奇先生及梁慧生女士，而本公司獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生、徐家華先生及伍成業先生。

承董事會命

主席

劉志勇

香港，二零二六年八月二十七日