



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



2025
中期報告

目錄

2	財務摘要
3	主席報告
4	管理層討論與分析
11	獨立審閱報告
13	簡明綜合收益表
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
17	簡明綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
21	簡明綜合財務報表附註
52	其他資料
59	公司資料

財務摘要

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
(港幣千元)		

收入	411,952	596,312
除所得稅前虧損	(64,628)	(37,768)
期內虧損	(116,626)	(53,146)
分屬於本公司股東的虧損	(117,890)	(30,310)
每股虧損 — 基本(港幣)	(0.19)	(0.05)
每股虧損 — 攤薄(港幣)	(0.19)	(0.05)

	於 二零二五年 六月三十日 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
(港幣千元)		

資產總值	9,574,819	10,118,632
分屬於本公司股東的權益	4,244,295	4,337,387
現金及現金等值	253,122	374,035

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年中期期間」)的中期業績。

財務表現

二零二五年上半年，本集團錄得總收入港幣412,000,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年中期期間」)：港幣596,000,000元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣118,000,000元(二零二四年中期期間：分屬於本公司股東的虧損港幣30,000,000元)。虧損擴大主要是因為紐約住宅專案銷售進度放緩導致收入下降，結合受美國(「美國」)及香港商業地產市場持續調整影響，部分物業估值下調所致。有關我們財務業績的詳情載於「管理層討論與分析」一節。

董事局不建議於二零二五年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

業務回顧及展望

本集團繼續聚焦位於美國的物業投資和物業開發業務，透過美國的物業基金管理平台Gemini Rosemont Realty LLC進行管理。二零二五年上半年，本集團在美國商業地產市場持續面臨挑戰。我們不斷優化運營策略，通過租戶結構調整和空間優化，維持核心商業物業的運營穩定。

二零二五年下半年，全球經濟預計將延續溫和增長態勢，但復甦步伐仍受多重因素制約。儘管美國聯儲局已於上半年啟動降息週期，但核心通脹的黏性可能導致貨幣政策調整節奏放緩，地產估值仍面臨壓力。與此同時，地緣政治緊張局勢及全球貿易格局的變化，遠端辦公趨勢的長期影響等因素，將持續對房地產構成挑戰。

面對複雜環境，本集團將堅持審慎的資本管理策略，強化現金流管控。我們相信，憑藉本土化團隊的經驗和靈活的策略，我們能夠靈活應對市場變化，為股東創造長期價值。

致謝

本人謹藉此機會代表董事局，由衷感謝全體股東、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、管理層及員工對本集團的辛勞付出。

主席
沈培英

香港，二零二五年八月十八日

於二零二五年中期期間，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。於二零二五年六月三十日，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72%及3%，而於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的6%。

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

於二零二五年六月三十日，我們的美國投資物業組合包括八項商用物業以及位於紐約市的四幢住宅大樓內數個單位。於二零二五年中期期間，我們已竣工的物業開發項目的若干單位已經出租。

於二零二五年六月三十日，我們於美國的投資物業的賬面值合共為港幣6,886,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣6,914,000,000元），當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔66%、14%及20%。

於二零二五年中期期間，我們於美國的投資物業產生港幣348,000,000元的總收入（二零二四年中期期間：港幣377,000,000元）。二零二五年中期期間的平均租用率為74%。

於美國的物業開發

於二零二五年六月三十日，本集團的物業開發項目包括三項位於紐約曼哈頓及布魯克林之住宅重建項目，賬面總值為港幣547,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣767,000,000元）。於二零二五年中期期間，錄得物業銷售收入港幣54,000,000元（二零二四年中期期間：港幣215,000,000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，賬面值合共為港幣293,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣321,000,000元），佔我們於二零二五年六月三十日的資產總值的3%（於二零二四年十二月三十一日：3%）。於二零二五年中期期間，於香港的投資物業的租金收入為港幣4,000,000元（二零二四年中期期間：港幣4,000,000元），平均租用率為100%。

管理層討論與分析

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二五年六月三十日，我們的證券投資組合為港幣138,000,000元，主要包括於美國上市證券的投資（於二零二四年十二月三十一日：港幣122,000,000元）。於二零二五年中期期間，本集團錄得證券投資收益港幣10,000,000元（二零二四年中期期間：收益港幣15,000,000元）。

於二零二五年六月三十日，我們基金投資組合的賬面值為港幣453,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣458,000,000元），並確認公允值虧損港幣8,000,000元（二零二四年中期期間：虧損港幣12,000,000元）。

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	
	二零二五年	二零二四年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
租金收入	269	288
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	83	93
出售物業	54	215
其他	6	—
	412	596

收入減少乃主要由於位於紐約市的發展項目物業出售減少所致。

管理層討論與分析

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	
	二零二五年	二零二四年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
維修、維護及公用設施	65	75
物業保險及管理開支	23	25
房地產稅	54	45
存貨成本	41	136
其他	7	15
	190	296

營運開支減少乃主要由於位於紐約市的發展項目物業出售減少所致，導致存貨成本降低。

投資物業公允值變動虧損

於二零二五年中期期間錄得投資物業公允值變動虧損合共港幣 162,000,000 元（二零二四年中期期間：虧損港幣 167,000,000 元）。由於多重因素導致美國及香港商業物業市場放緩，我們投資物業的公允值整體減少 2%。位於美國的物業錄得價值減少 2%（約港幣 134,000,000 元），而我們位於香港的物業錄得價值減少 9%（約港幣 28,000,000 元）。

其他收入、收益／虧損

於二零二五年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣 3,000,000 元（二零二四年中期期間：港幣 6,000,000 元）。

管理層討論與分析

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	
	二零二五年	二零二四年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
員工成本	45	43
法律及專業費用	18	24
折舊	6	7
保險開支	4	3
資訊服務費用	4	4
核數師酬金	3	3
匯兌差額淨額	(14)	1
其他	13	11
	79	96

除港幣 15,000,000 元的匯兌差額變動外，行政及其他費用概無重大波動。

財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣 40,000,000 元至港幣 126,000,000 元，乃由於二零二四年及二零二五年償還若干借貸。

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。於二零二五年中期期間，因主要位於美國的投資物業公允值減少產生的虧損港幣 77,000,000 元（二零二四年中期期間：港幣 85,000,000 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

於二零二五年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣 253,000,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 374,000,000 元）及已承諾未提取借款融資為港幣 126,000,000 元。現金資源減少主要由於償還到期按揭貸款所致。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。

管理層討論與分析

於二零二五年六月三十日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣3,411,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣3,797,000,000元）。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款、應付票據及第三方貸款。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。

貸款到期狀況：

到期	二零二五年		二零二四年	
	六月三十日	佔貸款百分比	三十一日	佔貸款百分比
	(港幣百萬元)		(港幣百萬元)	
1年內	1,134	33%	644	17%
1至2年	1,785	52%	909	24%
2至5年	492	15%	2,244	59%
	3,411	100%	3,797	100%

上述貸款全部以美元計值。鑑於港幣匯率與美元掛鈎，且全部以美元借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）於二零二五年六月三十日為61%（於二零二四年十二月三十一日：65%）。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

於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣62,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣60,000,000元）及投資物業為港幣4,557,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣5,180,000,000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3,189,000,000元（於二零二四年十二月三十一日：港幣3,797,000,000元）。

重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二五年六月三十日之總資產5%或以上的任何重大投資。

管理層討論與分析

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團並無擁有資本承擔（二零二四年十二月三十一日：無）。

該等配售活動所得款項用途

本公司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香港聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二五年六月三十日，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本集團一般營運資金。

於二零二五年六月三十日，港幣96,000,000元已用作本集團美國物業發展項目之一般營運資金。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83,000,000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。如本公司二零二三年年度報告先前所估計及披露，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二零二五年第四季度或之前。該預期時間表將視乎市況的未來發展而可能進一步變動。

僱員

於二零二五年六月三十日，受僱全職員工總數為74人（於二零二四年十二月三十一日：85人），當中60人（於二零二四年十二月三十一日：69人）為美國員工。於二零二五年中期期間，本集團的整體員工成本為港幣45,000,000元（二零二四年中期期間：港幣43,000,000元），其中美國員工佔港幣37,000,000元（二零二四年中期期間：港幣35,000,000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。

獨立審閱報告



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13至51頁的中期財務報表，此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零二五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。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」編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」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。

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「中期財務報告」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，二零二五年八月十八日

簡明綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	4,5	411,952	596,312
直接成本及營運開支	6	(190,021)	(295,678)
		221,931	300,634
其他收入、收益／虧損	7	3,278	6,548
行政及其他費用	8	(78,514)	(96,232)
持作買賣的金融工具公允值變動		9,627	14,804
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(7,709)	(11,790)
投資物業公允值變動	13	(162,212)	(167,284)
金融資產的減值虧損(撥備)／撥回		(1,481)	2,640
應佔聯營公司業績		—	(5,967)
財務費用	9	(126,456)	(166,589)
分屬於有限合夥人的虧損		76,908	85,468
除所得稅前虧損		(64,628)	(37,768)
所得稅	10	(51,998)	(15,378)
本期間虧損		(116,626)	(53,146)
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(117,890)	(30,310)
非控股權益		1,264	(22,836)
		(116,626)	(53,146)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	11		
— 基本(港幣)		(0.19)	(0.05)
— 攤薄(港幣)		(0.19)	(0.05)

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	(116,626)	(53,146)
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	25,024	(3,549)
本期間其他全面收入	25,024	(3,549)
本期間全面總收入	(91,602)	(56,695)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(92,866)	(33,859)
非控股權益	1,264	(22,836)
	(91,602)	(56,695)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 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	7,178,749	7,235,163
物業、機器及設備	23	232,654	237,771
於合營公司的投資		5,213	6,262
於聯營公司的投資		698	693
按公允值計入損益的金融資產	14	460,516	466,113
按金、預付款項及其他應收賬款	15	45,012	49,359
其他金融資產	21	314,822	476,549
受限制銀行存款	16	4,185	778
遞延稅項資產		121,687	150,326
		8,363,536	8,623,014
流動資產			
持作出售物業	17	546,808	767,180
存貨		285	114
按金、預付款項及其他應收賬款	15	102,612	84,488
持作買賣的金融工具	18	137,885	121,812
可收回稅項		14,420	18,188
受限制銀行存款	16	156,151	129,801
現金及銀行結餘		253,122	374,035
		1,211,283	1,495,618
資產總值		9,574,819	10,118,632
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		372,784	434,109
應付一名股東賬款	19	9,297	9,637
應付稅項		4,663	3,831
貸款	20	1,141,931	652,925
		1,528,675	1,100,502
流動(負債)/資產淨值		(317,392)	395,116
資產總值減流動負債		8,046,144	9,018,130

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 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	371,191	371,191
儲備		3,873,104	3,966,196
分屬於本公司股東的權益		4,244,295	4,337,387
非控股權益		918,681	924,351
總權益		5,162,976	5,261,738
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		10,649	10,709
應付一名股東賬款	19	418,256	415,234
貸款	20	2,302,278	3,183,117
其他金融負債	21	12,514	17,269
遞延稅項負債		139,471	130,063
		2,883,168	3,756,392
總權益及非流動負債		8,046,144	9,018,130

簡明綜合權益變動表

截至二零二五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

簡明綜合權益變動表

截至二零二五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
於二零二四年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	33,984	(795,187)	4,458,503	1,004,651	5,463,154
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(30,310)	(30,310)	(22,836)	(53,146)
其他全面收入	-	-	-	-	-	(3,549)	-	(3,549)	-	(3,549)
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,549)	-	(3,549)	-	(3,549)
本期間全面總收入	-	-	-	-	-	(3,549)	(30,310)	(33,859)	(22,836)	(56,695)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,280)	(9,280)
於二零二四年六月三十日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	30,435	(825,723)	4,424,418	972,535	5,396,953

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	(64,628)	(37,768)
調整：		
折舊	6,247	6,617
股息收入	(353)	(211)
持作買賣的金融工具公允值變動	(9,627)	(14,804)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	7,709	11,790
投資物業公允值變動	162,212	167,284
財務費用	126,456	166,589
利息收入	(2,712)	(6,466)
金融資產的減值虧損撥備／(撥回)	1,481	(2,640)
應佔聯營公司業績	—	5,967
分屬於有限合夥人的虧損	(76,908)	(85,468)
於營運資金變動前的經營溢利	149,877	210,890
按金、預付款項及其他應收賬款(增加)／減少	(17,328)	8,079
持作出售物業減少	41,339	136,343
存貨增加	(171)	—
受限制銀行存款增加	(47,800)	(33,961)
持作買賣的金融工具增加	(6,446)	(107,479)
其他應付賬款及應計費用減少	(16,248)	(22,986)
經營所得現金淨額	103,223	190,886
股息收入	353	211
已付所得稅	(9,364)	(1,443)
經營活動現金收入淨額	94,212	189,654

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	(1,737)	(14,557)
向合營公司的注資	–	(10)
投資物業的資本開支	(59,690)	(44,617)
出售物業、機器及設備所得款項	698	–
已收非上市基金的投資分派	1,225	–
已收於合營公司的投資分派	1,049	–
已收利息	2,712	6,466
投資活動現金使用淨額	(55,743)	(52,718)
融資活動現金流量		
新增銀行貸款所得款項	6,118	14,960
償還銀行貸款	(292,720)	(124,003)
第三方貸款所得款項	221,285	74,261
已付有限合夥人權益的結清	(3,573)	–
償還租賃負債	(5,513)	(4,928)
已付利息	(88,478)	(123,937)
償還應付股東賬款	(409)	(35,594)
已付非控股權益的分派	(6,934)	(9,280)
已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
融資活動現金使用淨額	(170,450)	(208,747)
現金及現金等值減少淨額	(131,981)	(71,811)
期初現金及現金等值	374,035	455,995
匯率變動影響	11,068	(672)
期末現金及現金等值	253,122	383,512
現金及現金等值結餘的分析：		
現金及銀行結餘	253,122	383,512

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

截至二零二五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二零二四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二零二四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二零二五年八月十八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，與於本集團截至二零二四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

截至二零二五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二零二四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，並應與二零二四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11至12頁之內。

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二零二四年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二五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二零二五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。

香港會計準則第21號及	缺乏可交換性
香港財務報告準則第1號的修訂本	

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

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 ²
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 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 所管理的美國優質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

截至二零二五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)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					
	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	綜合
	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)	港幣千元 (未經審核)
分部收入	377,289	214,637	4,175	-	1,881	597,982
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,670)	(1,670)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	377,289	214,637	4,175	-	211	596,312
分部業績	192,694	42,710	(30,322)	(11,615)	14,962	208,429
銀行存款利息收入						6,466
折舊						(6,617)
金融資產的減值虧損撥回						2,640
財務費用						(166,589)
未分配的企業支出						(82,097)
除所得稅前虧損						(37,768)

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／撥回、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。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

截至二零二五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：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	7,804,612	8,129,494
– 美國物業開發	820,832	1,034,657
– 香港物業投資	295,201	322,174
– 基金投資	452,582	458,512
– 證券及其他投資	167,110	133,112
未分配資產	34,482	40,683
綜合資產總值	9,574,819	10,118,632
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	3,855,098	4,488,673
– 美國物業開發	227,491	265,546
– 香港物業投資	3,819	5,332
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	324,977	96,885
綜合負債總值	4,411,843	4,856,894

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	268,504	288,228
股息收入	353	211
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	53,851	214,637
– 銷售食品及飲品	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	83,485	93,236
	411,952	596,312

6. 直接成本及營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
維修、維護及公用設施	65,693	74,833
物業保險成本	7,766	8,082
物業管理開支	15,069	16,601
房地產稅	53,331	44,529
出售物業成本	41,339	136,343
銷售成本	3,834	13,544
銷售食品及飲品成本	1,420	–
其他	1,569	1,746
	190,021	295,678

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
利息收入		2,712	6,466
其他		566	82
		3,278	6,548

8. 行政及其他費用

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金		3,441	3,393
折舊		6,247	6,617
員工成本		44,489	43,177
短期租賃的租金開支		365	276
法律及專業費用		17,645	23,815
保險開支		4,085	3,368
資訊服務費用		4,008	3,879
匯兌差額淨額		(14,639)	1,234
其他		12,873	10,473
		78,514	96,232

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	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	122,798	161,479
租賃負債的利息開支	1,484	1,375
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	124,282	162,854
安排費攤銷	2,174	3,735
	126,456	166,589

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	12,984	9,541
– 往年撥備不足／(過度)	980	(161)
	13,964	9,380
即期稅項總額	13,964	9,380
遞延稅項開支	38,034	5,998
所得稅	51,998	15,378

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 所得稅(續)

由於本集團於期內並無估計應課稅溢利，故截至二零二五年及二零二四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%(二零二四年：21%)的美國聯邦所得稅以及介乎0%至8.84%(二零二四年：介乎0%至8.84%)的各州所得稅。

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118,116,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：經調整虧損約港幣30,536,000元)及期內已發行635,570,000股(截至二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(117,890)	(30,310)
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	(118,116)	(30,536)

(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二零二五年及二零二四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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

12. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

13. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
香港物業	293,080	321,420
美國物業	6,885,669	6,913,743
	7,178,749	7,235,163

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162,212,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣167,284,000元），有關金額已於損益內確認。

於二零二五年六月三十日，本集團有約74%（二零二四年十二月三十一日：約73%）的投資物業乃根據經營租賃租出。

誠如附註20所披露，於二零二五年六月三十日，投資物業約港幣4,557,059,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣5,180,481,000元）已抵押作為銀行貸款約港幣2,969,196,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣3,439,522,000元）的抵押品。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) 投資物業的公允值為第三級經常性公允值計量。期／年初及期／年末公允值結餘的對賬概列如下。

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	7,235,163	7,117,114
轉撥自持作出售物業(附註17)	182,620	392,260
資本開支	59,690	92,096
期內／年內出售	(185,876)	(67,345)
公允值變動	(162,212)	(256,383)
匯兌調整	49,364	(42,579)
於期／年末	7,178,749	7,235,163

(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：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	408	550
公允值變動	(73)	(140)
匯兌調整	3	(2)
於期／年末	338	408

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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))	8,000	7,670
非上市基金投資(附註(b))	452,516	458,443
	460,516	466,113

該等投資於二零二五年六月三十日及二零二四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。於二零二五年六月三十日，基金的投資公允值為約港幣452,516,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣458,443,000元)。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 按金、預付款項及其他應收賬款

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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)	10,407	7,444
應收租金	10,331	8,925
應計應收租金收入	79,841	81,870
其他應收賬款	24,561	18,969
預付款項	22,484	16,639
	147,624	133,847
分類至		
流動資產	102,612	84,488
非流動資產	45,012	49,359
	147,624	133,847

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)於二零二五年六月三十日及二零二四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

於二零二五年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣61,524,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣59,676,000元)、租戶按金約港幣10,241,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣9,939,000元)以及保證金及儲備約港幣88,571,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣60,964,000元)。於二零二五年六月三十日，若干已抵押銀行存款約港幣57,339,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣58,898,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣4,185,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣778,000元)已分類為非流動資產。

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 持作出售物業

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	767,180	1,349,749
轉撥至投資物業(附註13)	(182,620)	(392,260)
出售時取消確認	(41,339)	(182,709)
匯兌調整	3,587	(7,600)
於期／年末	546,808	767,180

所有持作出售物業位於美國。

18. 持作買賣的金融工具

於二零二五年六月三十日，持作買賣的金融工具指於美國上市股票的投資約港幣137,885,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣121,812,000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。

19. 應付一名股東賬款

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
流動負債		
遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋」)(附註(a))	9,297	9,637
非流動負債		
盛美管理有限公司(「盛美」)(附註(b))	418,256	415,234

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%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23,163,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣14,123,000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

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 貸款

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債(附註(a))		
1年內	7,564	8,906
1年後但於2年內	8,533	7,956
2年後但於5年內	17,343	21,944
	33,440	38,806
銀行貸款及循環貸款(附註(b))		
1年內	769,563	496,959
1年後但於2年內	1,775,007	765,729
2年後但於5年內	424,626	2,176,834
	2,969,196	3,439,522
應付票據(附註(c))		
1年內	142,716	147,060
1年後但於2年內	9,500	143,870
2年後但於5年內	67,269	66,784
	219,485	357,714
第三方貸款(附註(d))		
1年內	222,088	—
總貸款	3,444,209	3,836,042
計入流動負債項下的一年內應付賬款	(1,141,931)	(652,925)
	2,302,278	3,183,117

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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)
於二零二五年六月三十日			
1年內	10,093	2,529	7,564
1年後但於2年內	10,396	1,863	8,533
2年後但於5年內	18,804	1,461	17,343
	39,293	5,853	33,440
	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)
於二零二四年十二月三十一日			
1年內	12,196	3,290	8,906
1年後但於2年內	10,138	2,182	7,956
2年後但於5年內	23,763	1,819	21,944
	46,097	7,291	38,806

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 貸款(續)

附註：(續)

(b) 銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
有抵押 美元	2,969,196	3,439,522

本集團若干附屬公司借出之銀行貸款及循環貸款約港幣2,969,196,000元(二零二四年：約港幣3,439,522,000元)。該等按揭貸款均無追索權，並以本集團若干投資物業港幣4,557,059,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣5,180,481,000元)(附註13)及已抵押銀行存款(附註16)作為法定押記。

截至二零二五年六月三十日止六個月，按揭貸款港幣206,915,000元直接以出售投資物業所得款項償還(二零二四年十二月三十一日：無)。

按揭貸款港幣769,563,000元(二零二四年：港幣496,959,000元)須於截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月遵守貸款協議條款。

於二零二五年六月三十日，非流動銀行貸款包括本集團有一筆賬面值為約港幣240,137,000元(相當於約30,708,000美元)的有抵押銀行貸款(二零二四年十二月三十一日：約港幣238,902,000元(相當於約30,772,000美元))。該貸款須於二零二七年四月一日償還。該協議包括一項契諾，其中包括規定每季度末的債務償還比率(「債務償還比率」)須高於1.15。債務償還比率根據經營收入淨額除以總債務償還額(即當期債務責任)計算。二零二五年各季度末的債務償還比率介乎於0.64至0.69之間，不符合契約規定。違反契諾並非違約事件，而是本集團已按貸款協議的定義將所要求資金存入已抵押銀行存款(附註16)。

(c) 所有應付票據以美元計值，並以本集團若干美國附屬公司的權益為法定押記。

(d) 於二零二五年六月三十日，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。該貸款於二零二六年一月一日到期，按其還款條款分類為流動負債。其後於二零二五年七月三十一日，貸款人向本集團提供同意書，確認其有意將貸款延長至到期日後至少一年。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 其他金融資產／負債

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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)	314,822	476,549
非流動負債		
有限合夥人權益(附註)	12,514	17,269

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。

截至二零二五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 76,908,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣 85,468,000 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

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 股本

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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／年初及期／年末	635,570,000	371,191	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。

23. 物業、機器及設備

收購自有資產

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團以成本港幣1,737,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣14,557,000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）。

24. 可換股優先股儲備(續)

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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

24. 可換股優先股儲備(續)

修訂(續)

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。

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。

24. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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。

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。

截至二零二五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(截至二零二四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（二零二四年十二月三十一日：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：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	460,262	491,155
1年後但於2年內	404,672	387,802
2年後但於3年內	267,695	286,592
3年後但於4年內	197,145	166,971
4年後但於5年內	153,268	182,799
5年後	135,538	23,546
	1,618,580	1,538,865

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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，就截至二零二五年六月三十日止六個月為約港幣2,550,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣2,253,000元）。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易及應付一名股東賬款（附註19）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	
	二零二五年	二零二四年
	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）	8,905	8,983

附註：

於二零二五年六月三十日，誠如附註19所述，按年利率4.25%（二零二四年十二月三十一日：4.25%）計息的應付一名股東賬款合共53,485,000美元（相等於約港幣418,256,000元）（二零二四年十二月三十一日：53,485,000美元（相等於約港幣415,234,000元））。期內應付一名股東賬款所產生的利息開支為約港幣8,905,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣8,983,000元）。

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
於二零二五年六月三十日				
按公允值計入損益的金融資產				
– 其他（附註(i)）	–	–	8,000	8,000
– 非上市基金投資（附註(i)及(iii)）	–	–	452,516	452,516
– 持作買賣的金融工具（附註(ii)）	137,885	–	–	137,885
– 有限合夥權益（附註(iv)）	–	–	314,822	314,822
	137,885	–	775,338	913,223
按公允值計入損益的金融負債				
– 有限合夥權益（附註(iv)）	–	–	12,514	12,514

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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
於二零二四年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
– 其他(附註(i))	–	–	7,670	7,670
– 非上市基金投資(附註(i)及(iii))	–	–	458,443	458,443
– 持作買賣的金融工具(附註(ii))	121,812	–	–	121,812
– 有限合夥權益(附註(iv))	–	–	476,549	476,549
	121,812	–	942,662	1,064,474
按公允值計入損益的金融負債				
– 有限合夥權益(附註(iv))	–	–	17,269	17,269

截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	466,113	478,641
分派	(1,225)	(2,663)
於損益賬內確認的公允值變動	(7,709)	(7,018)
匯兌調整	3,337	(2,847)
於期／年末	460,516	466,113

- (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。

於二零二五年六月三十日，歸納為第一級的持作買賣的金融工具為港幣 137,885,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 121,812,000 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	-10% 至 10%	倘折讓減少 10%， 公允值將會增加約 港幣 46,865,000 元。 倘折讓增加 10%， 公允值將會減少約 港幣 46,865,000 元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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
二零二五年六月三十日			
於期初	476,549	(17,269)	459,280
有限合夥人權益的結清	–	3,573	3,573
分屬於有限合夥人的虧損	75,618	1,290	76,908
透過豁免應付票據及應計利息結清	(240,216)	–	(240,216)
匯兌調整	2,871	(108)	2,763
於期末	314,822	(12,514)	302,308
(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
二零二四年十二月三十一日			
於年初	399,275	(92,401)	306,874
有限合夥人權益的結清	–	72,916	72,916
分屬於有限合夥人的虧損	109,059	2,016	111,075
透過豁免應付票據及應計利息結清	(28,922)	–	(28,922)
匯兌調整	(2,863)	200	(2,663)
於年末	476,549	(17,269)	459,280

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。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二五年六月三十日，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

於截至二零二五年六月三十日止六個月（「二零二五年中期期間」）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。

其他資料

主要股東於本公司證券的權益

於二零二五年六月三十日，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：

		於二零二五年 六月三十日 佔已發行股份 權益的概約 百分比 (附註1)	
名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	
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)	125.97%
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)	125.97%
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)	125.97%
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)	125.97%
盛美管理有限公司 (「盛美」)	實益擁有人(附註3)	157,986,500 (好)	24.86%
	實益擁有人(附註3)	377,166,666 (好) (附註2)	59.34%
總計：		535,153,166 (好)	84.20%

其他資料

		於二零二五年 六月三十日 佔已發行股份 權益的概約 百分比 (附註1)	
名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	
傑寧有限公司(「傑寧」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
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)	41.77%
東範有限公司(「東範」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
耀品創投有限公司(「耀品」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
置泉國際有限公司(「置泉」)	實益擁有人(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
香港栢星企業有限公司 (「香港栢星」)	實益擁有人(附註6)	45,139,000(好)	7.10%
張立	受控法團權益(附註6)	45,139,000(好)	7.10%

附註：

- (1) 於二零二五年六月三十日的已發行股份總數(即635,570,000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。

其他資料

- (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) 香港栢星由張立先生全資擁有。因此，張立先生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。
- (7) 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二零二五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。
- (8) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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。

企業管治

於二零二五年中期期間，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。為免存疑，除另有說明外，本報告中提及的「守則條文」及「企業管治守則」指於聯交所根據上市規則第一百四十八次修訂引入的有關修訂前通行的條文或守則。

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」審閱本集團二零二五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，包括審閱本集團二零二五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二零二五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。

其他資料

董事資料變動

執行董事林依蘭女士獲委任為本公司提名委員會成員，自二零二五年六月二十六日起生效。

獨立非執行董事梁偉雄先生已辭任榮利營造控股有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：9639）之獨立非執行董事，自二零二五年七月十四日起生效。

執行董事黎國鴻先生亦為樺欣控股有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：1657）之獨立非執行董事，彼已獲委任為該公司之提名委員會成員，自二零二五年七月二十九日起生效。

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二零二四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二零二五年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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，於整個二零二五年中期期間，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

二零二五年八月十八日

公司資料

董事局

執行董事

沈培英(主席)
黎國鴻(首席執行官)
林依蘭

非執行董事

唐潤江

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

薪酬委員會

李世佳(主席)
盧煥波
梁偉雄

提名委員會

沈培英(主席)
林依蘭(於二零二五年六月二十六日獲委任為成員)
盧煥波
李世佳
梁偉雄

投資委員會

沈培英(主席)
黎國鴻
唐潤江
李世佳

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