



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

盛洋投資



2024
年度報告

目錄

2	財務摘要
3	主席報告
5	管理層討論與分析
15	董事及高級管理層簡介
18	董事局報告
27	環境、社會及管治報告
57	企業管治報告
78	獨立核數師報告
84	綜合收益表
85	綜合全面收益表
86	綜合財務狀況表
88	綜合權益變動表
90	綜合現金流量表
91	綜合財務報表附註
168	主要投資物業的詳情
170	持作出售物業的詳情
171	五年財務概要
172	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	二零二四年	二零二三年
收入	1,047,591	1,061,755
除所得稅前虧損	(120,216)	(890,412)
本年度虧損	(155,935)	(914,097)
分屬於本公司股東的虧損	(94,836)	(655,881)
每股虧損		
— 基本(港幣)	(0.15)	(1.03)
— 攤薄(港幣)	(0.15)	(1.03)

(港幣千元)	二零二四年	二零二三年
資產總值	10,118,632	10,534,179
分屬於本公司股東的權益	4,337,387	4,458,503
現金及銀行結餘	374,035	455,995

主席報告

本人代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二四年」)的業績。

財務業績

於二零二四年，本集團錄得收入港幣 1,048,000,000 元(截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年」)：港幣 1,062,000,000 元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損港幣 95,000,000 元(二零二三年：分屬於本公司股東的虧損港幣 656,000,000 元)。由於二零二四年全球經濟相對平穩，對主要央行減息的預期持續，物業價值波動相對減低，本集團錄得的物業公允值下降幅度相較於去年同期大幅減低。有關我們財務業績的詳情載於「管理層討論與分析」一節。

董事局不建議於本年度就本公司可換股優先股及普通股派發任何末期股息。

業務回顧及展望

於二零二四年，本集團繼續鞏固寫字樓的營運，旗下寫字樓主要位於美國矽谷，西雅圖，休斯頓等地，並致力將該等物業的租金收入及輔助服務收入維持在穩定水平，另外根據市場情況及整體退出條件，繼續推進個別專案的退出計畫。

同時，美國紐約的住宅開發項目的開發以及銷售亦是本集團的重點，其中兩個項目已經完工並持續錄得銷售，並於本年度合共錄得銷售收益港幣 293,000,000 元。展望該等項目會在來年出售更多單位，預期為本集團帶來可觀的收入。

美國房地產市場一直是本集團重點關注的市場。本集團不斷審閱和提前調整投資及經營策略，不斷完善我們美國的本土團隊，管理美國的相關業務。

預計二零二五年全球經濟將繼續復蘇，但增速可能放緩。隨著美國的通脹放緩，市場普遍預期美國聯儲局將進一步減息，有利於房地產行業的發展，但仍需警惕通脹反彈。隨著美國大選的完成，可能會掀起新一輪的關稅和貿易戰，國際關係和多邊合作可能趨於緊張。另外，自動化和數位化轉型將繼續推動生產力提升，但也會給各行各業帶來難以預計的影響。整體來說二零二五年全球經濟可能溫和增長，但面臨多重挑戰。本公司將繼續善用我們專業及具備豐富經驗的團隊，應對市場的變化及時調整策略，提升競爭力，以為股東實現更好的投資回報。

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，二零二五年三月十四日

管理層討論與分析

本集團於本年度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、於美國從事物業開發以及其他業務。於二零二四年十二月三十一日，於美國及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的68%及3%，而於二零二四年十二月三十一日，於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的8%。

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。我們收取穩定收入及現金流，並從該等物業增值中獲得潛在資本收益及費用收入。

於美國的物業投資

於二零二四年十二月三十一日，我們的美國投資物業組合包括九項商用物業以及位於紐約市的四幢住宅大樓內數個單位。於本年度，除下文所述之出售事項外，概無收購或出售其他投資物業，而我們已竣工的物業開發項目的若干單位經已出租。

本集團將位於美國德克薩斯州之多租戶辦公大樓出售予一名獨立第三方，總代價為9,300,000美元。出售事項所得的款項淨額保留作本集團一般營運資金用途。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，該出售事項構成本公司一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二四年七月十日之公告。

於二零二四年十二月三十一日，我們於美國的投資物業的賬面值為港幣6,914,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣6,721,000,000元），當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔66%、18%及16%。

本年度於美國的投資物業產生港幣743,000,000元的總收入（二零二三年：港幣868,000,000元）。本年度我們於美國的投資物業的平均租用率為73%。

我們將繼續優化我們業務的資產組合，保持審慎樂觀，並密切監察租戶及企業如何滿足其房地產需求。

管理層討論與分析

於美國的物業開發

於二零二四年十二月三十一日，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767,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣1,350,000,000元）。部分已開發單位已於本年度售出，而部分已出租。

於本年度錄得物業銷售收入港幣293,000,000元（二零二三年：港幣186,000,000元），全部均由一項位於紐約布魯克林在二零二三年下半年竣工的項目所貢獻。我們將密切監察我們物業開發項目的銷售進展。

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321,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣396,000,000元），佔我們於二零二四年十二月三十一日的資產總值的3%（於二零二三年十二月三十一日：4%）。於本年度，於香港的投資物業的租金收入為港幣8,000,000元（二零二三年：港幣7,000,000元），平均租用率為100%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二四年十二月三十一日，我們的證券投資組合（分類為「**持作買賣的金融工具**」）為港幣122,000,000元，主要包括於美國上市證券的投資（於二零二三年十二月三十一日：無）。於本年度，本集團錄得證券投資收益港幣22,000,000元（二零二三年：港幣12,000,000元），乃由於審慎的投資策略及美國資本市場有所改善。

於二零二四年十二月三十一日，我們基金投資組合（分類為「**按公允值計入損益的金融資產**」）的賬面值為港幣458,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣470,000,000元），並於本年度錄得公允值變動總虧損港幣6,000,000元（二零二三年：港幣7,000,000元）。

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：

	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	571,508	678,760
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	179,557	196,932
物業銷售	293,413	185,804
其他	3,113	259
	1,047,591	1,061,755

租金收入及輔助服務收入較二零二三年的相同項目有所減少，主要由於自二零二三年下半年起出售若干美國投資物業所致。

物業銷售額增加乃由於一項位於紐約布魯克林的發展項目貢獻所致。該項目於二零二三年下半年竣工，並其後錄得銷售額。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
維修、維護及公用設施	150,517	164,848
物業保險及管理開支	51,260	55,754
房地產稅	120,963	82,099
存貨成本	182,709	150,874
撇減持作出售物業至可變現淨值	—	130,991
銷售成本	18,657	10,771
其他	6,246	6,402
	530,352	601,739

維修、維護及公用設施以及物業保險及管理開支較二零二三年的相同項目有所減少，主要由於自二零二三年下半年起出售若干美國投資物業所致。

管理層討論與分析

房地產稅增加主要由於若干美國物業項目於本年度收取額外稅帳單所致。

存貨成本及銷售成本增加與銷售位於紐約市開發項目住宅單位所產生的收入增加一致。

於二零二三年，一項重建項目已於重新分類為持作出售物業後撇減至其可變現淨值港幣131,000,000元，原因是本集團計劃其後出售整個項目。

投資物業公允值變動及分類為持作出售的資產公允值變動產生的虧損

於本年度錄得投資物業及分類為持作出售的資產公允值變動產生的虧損合共港幣256,000,000元(二零二三年：虧損港幣997,000,000元)。由於經濟增長疲弱等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4%。位於美國中部及東岸的物業錄得價值減少5%(約港幣120,000,000元)，而我們位於美國西岸的其他物業錄得價值減少1%(約港幣61,000,000元)。位於香港的投資物業錄得價值減少19%(約港幣75,000,000元)。

其他收入、收益／虧損

於本年度，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣12,000,000元(二零二三年：港幣6,000,000元)。於本年度，概無確認出售投資物業之收益或虧損(二零二三年：收益港幣2,000,000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：

	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
員工成本	85,410	90,655
法律及專業費用	36,431	47,453
折舊	12,997	16,187
保險開支	6,932	7,326
資訊服務費	10,020	11,684
核數師酬金	6,053	5,869
匯兌差額淨額	7,713	(8,546)
其他	21,168	23,660
	186,724	194,288

由於本年度成本控制以及較少業務和出售活動，除港幣16,000,000元的匯兌差額變動外，行政及其他費用整體減少港幣24,000,000元。

管理層討論與分析

財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣 70,000,000 元至港幣 330,000,000 元，乃由於自二零二三年下半年起償還若干借貸。

分屬於有限合夥人虧損

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。於本年度，因主要位於美國中部地區的投資物業公允值減少產生的本年度虧損港幣 111,000,000 元（二零二三年：港幣 229,000,000 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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣 374,000,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 456,000,000 元）及已承諾未提取借款融資為港幣 345,000,000 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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣 3,797,000,000 元（於二零二三年十二月三十一日：港幣 3,943,000,000 元）。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款及應付票據。現金資源及貸款減少主要由於償還若干按揭貸款所致。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。

	二零二四年		二零二三年	
	十二月三十一日	佔貸款百分比	十二月三十一日	佔貸款百分比
	(港幣百萬元)		(港幣百萬元)	
1 年內	644	17%	378	10%
1 至 2 年	909	24%	1,806	46%
2 至 5 年	2,244	59%	1,576	40%
5 年以上	—	—	183	4%
	3,797	100%	3,943	100%

上述貸款全部以美元計值。鑑於港幣匯率與美元掛鉤，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。

管理層討論與分析

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）於二零二四年十二月三十一日為65%（於二零二三年十二月三十一日：64%）。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

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣60,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣53,000,000元）及投資物業為港幣5,180,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣5,679,000,000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3,797,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣3,943,000,000元）。

重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二四年十二月三十一日之總資產5%或以上的任何重大投資。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無擁有資本承擔（於二零二三年十二月三十一日：無）。

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。

於二零二四年十二月三十一日，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。

管理層討論與分析

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，受僱員工總數（包括GR Realty團隊）為85人（於二零二三年十二月三十一日：88人）。於本年度，本集團的整體員工成本為港幣85,000,000元（二零二三年：港幣91,000,000元），其中GR Realty佔港幣64,000,000元（二零二三年：港幣72,000,000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。

環境政策

有關本集團環境政策詳情載於第27至56頁內環境、社會及管治報告中。

遵守相關法律及規例

本年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守適用法律及法規而對本集團的業務和營運有重大影響。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，本集團提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引並激勵僱員。本集團定期檢討僱員的薪酬待遇，並會因應市場標準而作出必要的調整。本集團亦明白，與商業夥伴及銀行企業保持良好商業關係，是我們達成長遠目標的要素。故此，高級管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、迅速交流想法及共享最新業務資料。本年度內，本集團與其商業夥伴或銀行企業之間並沒有重大而明顯的糾紛。

主要風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績及業務前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的許多風險及不明朗因素的影響。以下為本集團知悉的主要風險及不明朗因素。除下文所列者外，或會存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。

市場風險

市場風險乃因市場價格（即匯率、利率及股價）變動而使盈利能力受損或影響達成業務目標的能力的風險。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能及時有效採取適當措施。

外匯風險

本集團的資產及負債主要以港幣及美元計值。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無訂立任何對沖，以減輕外匯風險，而本集團將繼續嚴密監控外匯風險，必要時採取恰當措施。

利率風險

對於利息敏感型產品及投資，本集團以動態基準分析其利率風險，並考慮適當時透過各種手段以具成本效益的方式管理該風險。

管理層討論與分析

股價風險

股價風險乃因本集團的金融資產投資的市場價格波動而產生。高級管理層會時常檢討及監控投資組合，以確保能及時採取行動，使因市值變動而產生的虧損處於可接受範圍內。

流動資金風險

流動資金風險即是本集團由於未能取得充足資金或變現資產，在責任到期時未能履約的可能性。管理流動資金風險時，本集團監察現金流量，並維持充足之現金及現金等價物水平，以確保能為本集團營運提供資金及降低現金流量波動之影響。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員及制度不足或缺失，或因外部事件導致之損失風險。管理營運風險之責任基本上由各個職能之分部及部門肩負。本集團之主要職能由本身之標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。管理層將會定期識別及評估主要之營運風險，以便採取適當風險應對。

投資風險

投資風險乃界定為任何特定投資相對其預期回報發生虧損的可能性。投資框架的主要考慮因素為平衡各類投資之風險與回報，因此風險評估乃投資決策過程中的重要一環。本集團已設立適當的授權制度，並會於批准投資前進行詳細分析。本集團之投資項目進度會定期更新，並向董事局匯報。

人力供應及留聘人才之風險

本集團可能面臨無法吸引及留聘具備適當及所需技能、經驗及才能之主要人員及人才的風險，這些主要人員及人才均是達致本集團業務目標所需之因素。本集團將為合適人選及人員提供具吸引力的薪酬方案。

業務風險

本集團核心業務的表現將受到多種因素的影響，包括但不限於經濟狀況、本集團投資所在地區物業市場的表現、我們所投資基金的基金經理的表現等，即使實施周詳審慎的投資策略及嚴格監控程序，亦未必能減輕該等影響。

管理層討論與分析

有關香港及美國物業市場的風險

本集團的物業組合主要位於香港及美國。因此，香港或美國的整體經濟及物業市場狀況、立法監管變動、政府政策及政治狀況、利率變動、勞工市場狀況、資金供給及爆發疫情均對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。例如，物業開發業務的盈利能力可能因經濟狀況衰退或其他發展商及業主的激烈競爭而受到影響。香港或美國政府可能不時推出物業降溫措施，或會對香港或美國物業市場造成重大壓力，並對本集團物業組合的物業價值及租金回報、物業開發業務的盈利能力及我們的財務狀況造成不利影響。本集團物業開發業務的進一步增長亦可能受香港及／或美國的土地供應及價格水平影響。除上述經濟狀況及市況外，其他本地及外部經濟因素（包括但不限於供求狀況及股市表現）可能影響本集團的物業投資及開發業務。

董事及高級管理層簡介

董事局

沈培英先生，現年62歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事，自二零二零年七月三十日起獲委任本公司董事局主席及提名委員會主席。彼亦為董事局投資委員會主席，及本公司多家附屬公司的董事。彼亦於二零一三年八月九日至二零二零年十二月三十一日期間擔任本公司之首席執行官。沈先生於二零一一年加入本集團。彼亦自二零二二年八月十三日起獲委任為遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司統稱「遠洋集團」）的公司秘書。遠洋為一間於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司（股份代號：3377），並於本公司股份中擁有權益（誠如本年報較後部分所述的董事局報告「主要股東於本公司證券的權益」一節所披露）。沈先生於二零零七年五月加入遠洋集團。彼於二零零七年五月至二零二三年十二月期間擔任遠洋的財務總監。沈先生自二零一五年十二月至二零二零年三月期間，擔任遠洋董事局執行董事。彼於上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富經驗。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。沈先生於一九八八年獲得香港理工大學會計專業文憑，於一九九一年獲得威爾士大學工商管理碩士學位及於一九九六年獲得香港大學法律文憑。

黎國鴻先生，現年60歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事及董事局投資委員會成員及自二零二零年十二月三十一日起獲委任為本公司首席執行官。黎先生亦為本公司多家附屬公司的董事。黎先生於企業管治、財務顧問及管理、資金籌集、業務開發及管理方面累積多年豐富經驗。黎先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港公司治理公會特許秘書、特許管治師*（Chartered Governance Professional）及會員。黎先生現為Urban Land Institute會員、香港董事學會及香港美國商會會員。彼自二零一七年三月起擔任樺欣控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1657）獨立非執行董事兼審核及風險管理委員會主席。彼亦自二零二五年二月起擔任山東天嶽先進科技股份有限公司（一間於上海交易所上市的公司，股份代號：688234）獨立董事。黎先生於一九九三年獲香港城市大學頒授會計文學學士學位，於二零零二年獲香港大學頒授法律文憑，以及於二零零四年獲香港理工大學頒授專業會計碩士學位。

林依蘭女士，現年40歲，自二零二零年六月十五日起獲委任為執行董事。林女士於二零一七年加入本集團，擔任財務總監，並於二零二零年被任命為本集團的業務總監，負責海外市場業務，包括業務運營、監督資產管理和投資組合經營業績。林女士亦為本公司多家附屬公司的董事。林女士於財務及資產管理方面累積多年工作經驗。在加入本集團之前，彼曾在一家中資背景的房地產基金（本集團當時的合營公司）中擔任副總裁，及在一家國際審計事務所擔任審計經理。林女士於二零零八年獲得香港科技大學工商管理（會計）學士學位及於二零二一年獲得香港理工大學企業管治碩士學位。彼現為香港會計師公會會員以及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）會員。

董事及高級管理層簡介

唐潤江先生，現年56歲，自二零一八年三月一日起獲委任為非執行董事。彼亦為董事局之審核委員會及投資委員會成員。唐先生現任遠洋資本控股有限公司（「遠洋資本」，為本公司的一名股東，透過其附屬公司於本公司股份中持有權益（誠如本年報較後部分所述的董事局報告「主要股東於本公司證券的權益」一節所披露））及其附屬公司的財務總監。彼於內地及香港上市公司的財務管理及企業管治方面擁有豐富經驗。於一九九一年至二零一八年期間，唐先生歷任中國遠洋運輸（集團）總公司計財部（財金部）資金處處長及財金部（財務部）副總經理、中遠散貨運輸有限公司副總會計師、總會計師、中遠散貨運輸（集團）有限公司總會計師、中遠（集團）總公司財務部總經理，中國遠洋控股股份有限公司財務部總經理、財務總監及香港普衡律師事務所高級業務拓展總監。唐先生於一九九一年獲得中央財政金融學院經濟學學士（會計專業）及於二零一四年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士。

盧煥波先生，現年61歲，自二零一零年十一月十二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。盧先生現職為事務律師，是香港陳黃林律師行的顧問律師，也是一名中國粵港澳大灣區律師。盧先生累積多年處理民事及商業訴訟經驗，對物業法、知識產權、民事及商業諮詢及訴訟具有豐富經驗。彼曾於一九九八年至一九九九年期間於一間香港上市出版企業任職公司律師。彼經常就民事及商業課題及實踐向不同公司及機構提供法律意見。彼畢業於香港大學並取得文學士學位。盧先生在英國進修法律並考獲律師畢業試資格。彼於一九九三年獲認許為香港特別行政區的律師及於一九九四年在英格蘭及威爾士獲認許為律師。盧先生於一九九七年在香港城市大學獲得中國法與比較法學碩士學位。於二零二三年十二月，盧先生取得了中國粵港澳大灣區律師的執業資格。

李世佳先生，現年59歲，自二零二一年十月十三日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。彼在中華人民共和國及香港地產行業擁有豐富的會計、金融及管理經驗。李先生於二零零七年至二零二零年曾任天虹數科商業股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：002419）的非執行董事、於二零零九年至二零一五年曾任萊蒙國際集團有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：3688）執行董事並於二零一五年至二零一六年擔任非執行董事，以及於一九九六年至二零零一年曾任ITC Properties Group Limited（德祥地產集團有限公司*）（聯交所主板上市公司，股份代號：199）的執行董事兼公司秘書。李先生

* 僅供識別

董事及高級管理層簡介

於香港理工大學取得會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員、英國皇家特許管理會計師公會會員及英國皇家特許會計師公會資深會員。

梁偉雄先生，57歲，自二零二四年四月二十日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。梁先生持有香港中文大學工商管理學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。梁先生擁有在香港多家主要從事房地產業務之上市公司（包括長江實業（集團）有限公司（現稱長江和記實業有限公司）（股份代號：001）逾二十年工作經驗。梁先生亦於首次公開發售（「首次公開發售」）、併購及融資方面擁有豐富的財務經驗，並熟悉香港及中國內地的營商環境。此外，梁先生於房地產投資信託（「房地產投資信託」）擁有豐富經驗。彼於二零零五年參與香港首項由私人機構籌組的房地產投資信託，泓富產業信託（股份代號：808）的首次公開發售及自二零一一年至二零一二年擔任置富產業信託（股份代號：778）管理人的財務董事。自二零一三年至二零一八年，彼亦擔任首長國際企業有限公司（現稱首程控股有限公司）（股份代號：697）的財務總監。自二零二二年四月至二零二四年十二月，梁先生出任京西重工國際有限公司（股份代號：2339）的財務總監兼公司秘書。梁先生自二零一七年十月、二零二一年七月、二零二二年八月及二零二四年九月起分別擔任方圓生活服務集團有限公司（股份代號：9978）、中國長遠控股有限公司（股份代號：110）、遠洋服務控股有限公司（股份代號：6677）及榮利營造控股有限公司（股份代號：9639）的獨立非執行董事。遠洋服務控股有限公司為本公司主要股東遠洋集團控股有限公司（股份代號：3377）的附屬公司。

高級管理層

汪溪女士，現年38歲，於二零一二年加入本集團。汪女士現為本集團財務總監及本公司多家附屬公司的董事。彼負責監管本集團的財務及資金管理職能，包括財務預算和分析、資金管理、管控職能及風險管理。汪女士為特許金融分析師、香港會計師公會會員以及特許秘書及香港公司治理公會會員。彼持有香港大學工商管理學（會計及財務）學士學位及香港科技大學財務分析學理學碩士學位。

張善基先生，現年40歲，於二零一六年加入本集團。張先生現為本公司的公司秘書、本公司多家附屬公司的董事及本集團的聯席董事。張先生的職責包括企業管治及公司秘書事宜。彼於項目管理、財務報告、內部監控及企業管治方面累積堅實的豐富經驗。於加入本集團前，張先生曾於一家香港上市的房地產公司及一間國際審計事務所工作。張先生持有嶺南大學工商管理學士學位及香港科技大學工商管理碩士學位。彼為特許秘書以及香港公司治理公會的會員，亦為香港會計師公會會員。

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)

本公司董事(「董事」或「董事局」)欣然向股東呈報彼等報告(「董事局報告」)及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註39。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第84頁之本集團綜合收益表中。

董事局不建議就本公司可換股優先股及普通股派發本年度的末期股息。

業務回顧

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之業務回顧(包括本集團可能面對主要風險及不明朗因素之討論,以及本集團日後可能進行之業務發展)載於本年報第3至4頁「主席報告」一節及第5至14頁「管理層討論與分析」一節中。

此外,有關本集團環境政策及表現、遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例,以及本集團與主要持份者之重要關係說明載於本年報第27至56頁「環境、社會及管治報告」一節。

股本

於本年度內,本公司的股本概無任何變動。

董事局報告

股票掛鈎協議

於本年度內，本公司概無訂立股票掛鈎協議，亦無已訂立之股票掛鈎協議於本年度末仍然生效。

投資物業及持作出售物業

如本集團綜合財務報表附註16所載，本集團所有投資物業於二零二四年十二月三十一日重新估值。本集團於二零二四年十二月三十一日的持作出售物業載於本集團綜合財務報表附註20。本集團於二零二四年十二月三十一日主要投資物業及持作出售物業的詳情已分別載於本年報「主要投資物業的詳情」及「持作出售物業的詳情」。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於本年度內之變動載於本集團綜合財務報表附註17。

可供分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司根據公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）第六部計算的可供分派儲備為港幣453,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣286,000,000元）。本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註29。

董事

於本年度及截至本董事局報告日期止，本公司董事如下：

沈培英(ED)(主席)
黎國鴻(ED)(首席執行官)
林依蘭(ED)
唐潤江(NED)
盧煥波(INED)
陳英順(INED，於二零二四年四月二十日辭任)
李世佳(INED)
梁偉雄(INED，於二零二四年四月二十日獲委任)

附註：

ED 執行董事
NED 非執行董事
INED 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則(「細則」)第116條，於每屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上，當時在任的三分一董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分一的人數)須輪值退任，致使各董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。每年退任的董事須為自上次獲選後在任最長的董事，但如不同人士在同一天成為董事，除非彼等之間另有協議，否則須以抽籤決定彼等當中須退任的人選。退任董事將符合資格膺選連任。根據上述細則第116條，黎國鴻先生、林依蘭女士及盧煥波先生(自上次選舉以來任期最長的三位董事)將於應屆股東週年大會上輪值退任董事局職位，並符合資格及願意膺選連任。

於本年度及截至本董事局報告日期止，沈培英先生、黎國鴻先生、林依蘭女士、汪溪女士、張善基先生、陳方女士及陳宇飛女士擔任本公司附屬公司之董事。

董事服務合約

概無董事(包括擬於應屆股東週年大會上重選的任何董事)與本公司或其任何附屬公司訂有僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約之權益

除於本集團綜合財務報表附註25、31及37披露本集團應付股東賬款、永久債券及關聯方交易外，概無本公司或其任何附屬公司、母公司或同系附屬公司所訂立而任何董事或任何董事之有關連實體直接或間接地於其中擁有重大利益，或本公司或其任何附屬公司的控股股東所訂立有關本公司業務的其他重大交易、安排或合約於本年度末或本年度任何時間仍然生效。

董事於競爭業務之權益

董事並無於構成本集團競爭業務的任何業務擁有權益。

董事局報告

獲准許之彌償條文

細則規定，各董事有權就履行其職務或在其他有關方面可能蒙受或招致之所有損失或責任（在公司條例最大程度准許的情況下）從本公司之資產中獲取彌償。本集團已購買及維持目前生效且於整個本年度一直生效之董事責任保險，就針對董事及本公司附屬公司之董事的任何法律訴訟提供適當保障。保障範圍每年檢討一次。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團（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、相關股份或債權證中，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或淡倉）；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的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

於本年度內任何時間，本公司、其控股公司、或任何其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。

董事資料變動

除梁偉雄先生自二零二四年九月起獲委任為榮利營造控股有限公司（於聯交所上市之公司，股份代號：9639）之獨立非執行董事以及黎國鴻先生自二零二五年二月起獲委任為山東天嶽先進科技股份有限公司（一間於上海交易所上市的公司，股份代號：688234）之獨立董事外，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中期報告日期起至本年報日期止的資料概無其他變動。

主要股東於本公司證券的權益

於二零二四年十二月三十一日，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部內第2及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	於二零二四年 十二月三十一日佔 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)	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%

董事局報告

名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	於二零二四年 十二月三十一日佔 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)	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) 於二零二四年十二月三十一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。
- (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提呈者。上述主要股東權益報表乃根據本公司截至二零二四年十二月三十一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，於二零二四年十二月三十一日，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部內第2及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。

主要客戶及供應商

本年度內，來自本集團五大客戶及供應商的收入及採購額均分別少於本集團的總收入及採購額的30%。

管理合約

於本年度內，除僱傭合約外，概無訂立或不存在有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政的合約。

董事局報告

關連交易

本集團綜合財務報表附註37下「關聯方交易」所披露與一名股東的交易構成本公司關連交易或持續關連交易，其獲豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准及其他披露規定。

銀行貸款、透支及其他借貸

有關本集團的銀行貸款、透支及其他借貸的詳情載於本集團綜合財務報表附註26。

附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情載於本集團綜合財務報表附註39。

企業管治

除本年報第57至77頁企業管治報告中「企業管治常規」一節所披露者外，本公司於整個本年度一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載列之企業管治守則之守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

本集團的酬金政策及退休福利

本集團之高級僱員的酬金政策由本公司的薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）按僱員的功績、資歷及能力訂定並向董事局建議。董事之酬金由薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、董事的個別表現及可供比較市場數據後制定並向董事局建議。

董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於本集團綜合財務報表附註12及13。

本集團的退休福利計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註35。

於本年度內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

審核委員會的審閱

董事局審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日的綜合財務報表。審核委員會亦與本公司管理層討論本公司採納的會計政策及慣例以及內部控制。基於上述審閱及與本公司管理層的討論，審核委員會信納，本集團綜合財務報表已按照適用會計準則編製。

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，於年報（本董事局報告構成其中一部份）刊發前最後實際可行日期，本公司就其普通股一直維持上市規則規定之充足公眾持股量。

核數師

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，香港立信德豪會計師事務所有限公司將於本公司的應屆股東週年大會結束時退任，並符合資格及願意重獲委任。本公司將於應屆股東週年大會上向股東提呈決議案，以重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事局

執行董事兼首席執行官

黎國鴻

香港，二零二五年三月十四日

環境、社會及管治報告

關於本報告

盛洋投資(控股)有限公司(「**盛洋**」或「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**我們**」或「**本集團**」)欣然提呈本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**本報告**」)，涵蓋二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間(「**報告期間**」)。本報告提供有關我們於多個環境、社會及管治範疇的方針、承擔及成果，當中涉及不同重大議題，藉此向持份者全面呈現我們於有關方面的表現。

報告範圍

除另有指明者外，本報告的範圍涵蓋本集團五大業務分部(即美利堅合眾國(「**美國**」)物業投資、美國物業開發、香港物業投資、基金投資及證券投資業務)。我們經考慮應佔本集團收入及總樓面面積以及對其業務的重要性等因素後釐定了報告範圍內的物業及辦公室，旨在反映本集團大部份就環境、社會及管治而言視為屬重大的業務。

報告準則及原則

就報告準則而言，本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》所載的規定編製。於編製本報告時，我們堅守數項原則，包括但不限於：

重要性：本報告涵蓋對持份者而言屬相關及重要的資料。我們已進行重要性評估，以評估已識別環境、社會及管治議題的相對重要性。

量化：量化資料載有說明及比較數據(如適用)，以助讀者客觀評估本集團的環境、社會及管治表現。

一致性：除內文或腳註另有指明者外，本報告一直沿用一致方法呈列環境、社會及管治數據。

平衡：本報告旨在不偏不倚地提供本集團的環境、社會及管治表現，並避免或會誤導讀者的選擇、遺漏或呈列形式。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治的願景

我們深明環境、社會及管治議題對業務營運攸關重要，故我們實施審慎的政策及措施，力求營運效益不斷提升，藉以持續發展我們的業務。憑藉堅定的決心，我們預期將可逐步提升整體環境、社會及管治表現，並為社區帶來更多的正面影響。為達成我們的環境、社會及管治願景，我們特別專注成為負責任的服務供應商、負責任的僱主及負責任的企業公民：

負責任的服務供應商

以客戶利益為業務核心

負責任的僱主

關心僱員的福祉及發展

負責任的企業公民

保護環境及致力促進社會和諧

年內進程

在成為負責任的服務供應商、僱主及企業公民的環境、社會及管治的願景的基礎上，我們本年度繼續在多個方面提升環境、社會及管治表現。

進行董事局的環境、社會及管治培訓，重點關注氣候相關風險與機遇，以及新的香港交易所環境、社會及管治報告守則。

識別與本集團相關的物理及過渡風險，制定全面的緩解計劃。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治的監管

我們致力於整個營運過程中實施充足和適當的政策及措施，以達成持份者對我們環境、社會及管治表現的期望。下表列出我們於環境、社會及管治事宜的管治架構。

董事局

制定環境、社會及管治策略、確定環境、社會及管治風險、確保風險管理及內部監控系統行之有效

環境、社會及管治工作小組

執行環境、社會及管治策略、監察環境、社會及管治相關風險及內部監控；
將環境、社會及管治元素整合於業務營運內

會計部及其他部門

促進環境、社會及管治報告過程、收集及呈報資料

本公司董事局（「**董事局**」）負責我們的環境、社會及管治策略及報告，包括評估及確定環境、社會及管治相關風險，確保該等風險在定期董事局會議上進行的整體公司風險評估過程中屬適當，並已設有有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。環境、社會及管治工作小組由一名執行董事擔任主席及由不同關鍵營運部門主管組成，一直執行董事局釐定的環境、社會及管治策略及常規，以及直接監察環境、社會及管治相關風險及內部監控。此外，環境、社會及管治工作小組負責將環境、社會及管治元素整合於我們的業務營運內。環境、社會及管治工作小組每年就環境、社會及管治議題（包括環境、社會及管治政策、常規及表現）向董事局作出報告，以供董事局審閱並相應調整本集團的環境、社會及管治策略。同時，本集團的會計部與其他相關部門緊密合作，促進環境、社會及管治報告過程。董事局及環境、社會及管治工作小組均須審閱環境、社會及管治報告，從而確定環境、社會及管治報告所披露的資料。

作為本集團企業風險管理的一部份，我們已轉授權力予會計部協助識別其受影響的脆弱性及影響程度及就此排列主要業務及經營風險（包括環境、社會及管治相關風險）的優先次序，據此委派風險負責人，並制定風險緩解計劃以確保實施有效的風險管理。專業顧問亦就本集團內部監控作出年度評估，以識別潛在監控缺陷。有關顧問將於必要時作出改善建議。管理層已對風險管理及內部監控系統的有效性向董事局作出確認。在董事局會議中，環境、社會及管治風險議題已納入本集團的整體風險評估作為定期討論項目，以確保環境、社會及管治風險管理的有效溝通及控制。

環境、社會及管治報告

持份者參與

為了達致環境、社會及管治的願景，我們務必確切瞭解持份者的關注及期望，並就此作出回應。我們一直邀請持份者提供反饋意見，繼而就此作出審視並提供最新消息。於日常營運中，我們持續透過各種視為有效渠道接觸內部及外部持份者。下表概述管理層認為將影響本集團環境、社會及管治議題或將受其影響的主要持份者團體及有關參與渠道：

持份者團體

參與渠道

僱員

- 內部電郵及出版
- 會議及簡介會
- 培訓
- 僱員活動
- 表現評估

客戶

- 公司網頁
- 客戶會議

投資者及股東

- 股東週年大會
- 年度及中期報告
- 新聞稿及公告

供應商及業務夥伴

- 業務會議

政府及監管機構

- 電郵及電話溝通

社會團體及公眾人士

- 電郵及電話溝通

媒體

- 新聞稿

持份者參與乃屬持續過程，我們於未來將繼續促進持份者參與。同時，本報告能作為一個重要渠道以回應持份者對我們環境、社會及管治以及可持續性相關常規的關注。基於與持份者的溝通，我們已識別本報告所涉及的下列本集團重大環境、社會及管治議題，以及相關的《環境、社會及管治報告指引》層面，概述如下表：

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》所載的環境、社會及管治層面／本集團的重大環境、社會及管治議題

A. 環境

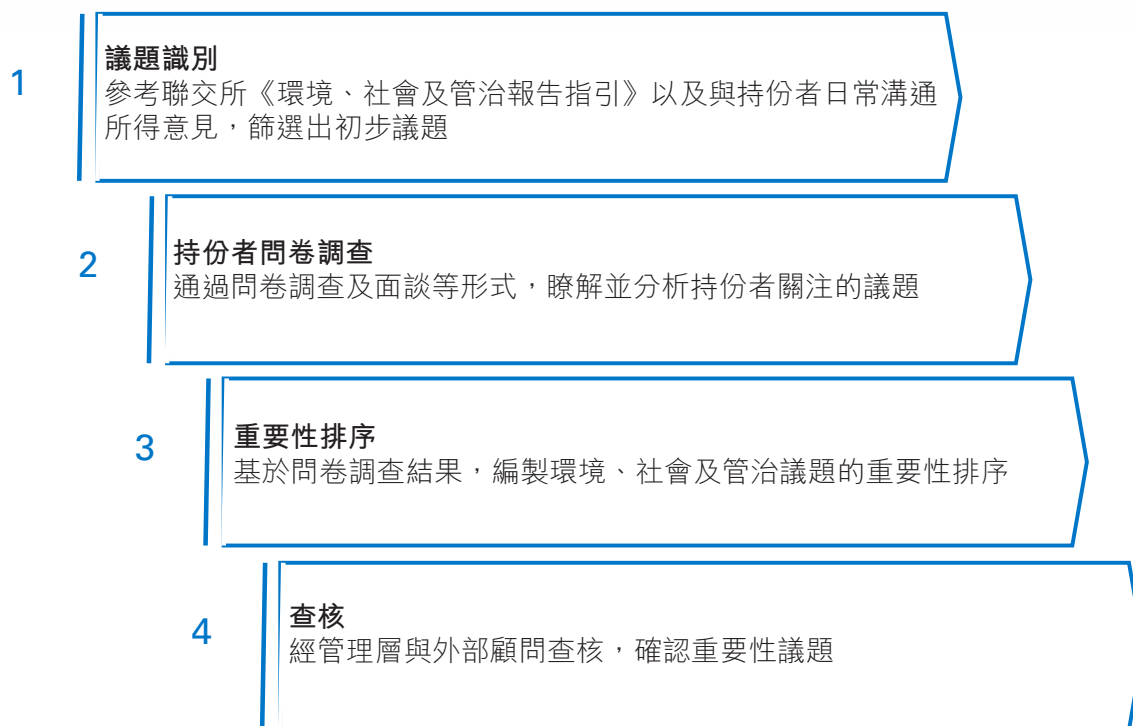
- | | |
|----------|--|
| A1. 排放物 | <ul style="list-style-type: none">• 空氣排放物• 廢水排污• 建築廢物• 有害廢物 |
| A2. 資源使用 | <ul style="list-style-type: none">• 氣體• 能耗• 用水 |

B. 社會

- | | |
|-----------|--|
| B1. 僱傭 | <ul style="list-style-type: none">• 僱傭常規與關係 |
| B2. 健康與安全 | <ul style="list-style-type: none">• 工作場所健康與安全• 實施及監察 |
| B3. 發展及培訓 | <ul style="list-style-type: none">• 專業培訓 |
| B5. 供應鏈管理 | <ul style="list-style-type: none">• 物色、評估及選擇供應商• 監察及改進供應商• 供應商關係管理 |
| B6. 產品責任 | <ul style="list-style-type: none">• 服務質素 |
| B7. 反貪污 | <ul style="list-style-type: none">• 防止賄賂及貪污及防止洗黑錢• 反貪污培訓 |
| B8. 社區投資 | <ul style="list-style-type: none">• 企業責任 |

重要性評估

就報告及策略制定目的而言，為確定有關我們業務營運的不同環境、社會及管治議題的相對重要性，我們已進行重要性評估。下表顯示有關評估的程序：



我們合共識別出 23 個重要議題並分為三個主題，即負責任的僱主、負責任的服務供應商及負責任的企業公民，並已邀請內部及外部持份者完成問卷，以將議題排序。結果於下文所示的重要性矩陣中羅列。

環境、社會及管治報告

重要性矩陣列出經選定的環境、社會及管治議題對持份者的相對重要性。重要性矩陣已分為三個重要性級別：

1. 「非常重要」指該等與本集團營運密切相關且構成重大影響或風險的議題，而我們將於本報告中強調該等議題及所需資料；
2. 「重要」指該等與本集團營運相關及受其影響的議題，而該等議題將會於本報告中概括描述，當中解釋本集團在該等議題中的角色或本集團受該等議題影響的程度，從而推廣透明度；
3. 「部分重要」指該等於本集團業務營運中不大可能獲優先考慮且其相對重要性低於其他重大議題的議題。

一般而言，持份者認為「負責任的僱主」下的大部分議題屬於「非常重要」類別，而「負責任的服務供應商」下的大部分議題被評為屬於「重要」類別。相反，「負責任的企業公民」下的大部分議題被認為屬於「部分重要」類別。

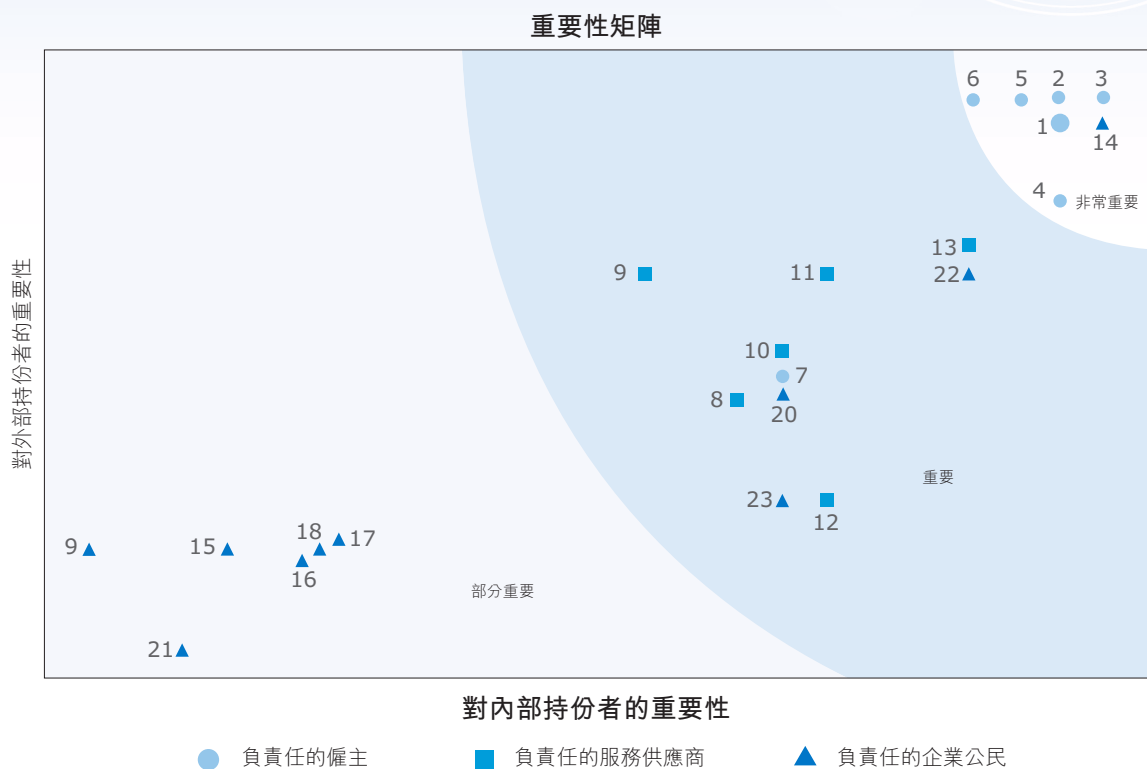
請參閱下文所載在相關重要性有最重大變動的環境、社會及管治議題：



至重要或非常重要

- #4 平等機會、反歧視及多元化
- #5 職業健康及安全
- #6 發展及培訓
- #12 廣告及標籤
- #22 反貪污、詐騙及洗黑錢
- #23 社區投資

環境、社會及管治報告



重要議題

負責任的僱主		負責任的服務供應商		負責任的企業公民	
1	人才引進及保留	8	供應鏈管理	14	合規
2	僱員規範	9	供應商／承建商的環境及社會慣例	15	排放物
3	僱員待遇及福利	10	客戶健康及安全	16	廢物管理與回收
4	平等機會、反歧視及多元化	11	服務質素	17	能源效益
5	職業健康及安全	12	廣告及標籤	18	水源使用
6	發展及培訓	13	客戶資料私隱	19	氣候變化
7	反童工及強制勞工			20	綠色建築與裝修
				21	生物多樣性
				22	反貪污、詐騙及洗黑錢
				23	社區投資

環境、社會及管治報告

負責任的僱主

我們冀能成為現有及潛在僱員的首選僱主。由於我們依賴僱員提供優質服務及產品，故我們視員工為我們的寶貴資產。因此，我們非常關注員工的工作及個人福祉，我們保證會為員工提供履行職務所需的資源，並保持健康平衡的生活。

職業健康及安全

我們致力為全體僱員及可能受我們的營運及活動影響的所有相關人士提供及維持一個健康、安全及衛生的工作場所。健康及安全議題是我們營運的首要考慮因素，我們亦嚴格維持監管合規情況。各層面僱員均致力及負責執行安全措施，目標為維持充滿活力及零受傷的文化。該等準則載於員工手冊，並符合香港法例第509章《職業安全及健康條例》。我們定期檢討並恆常執行該等指引所載的措施，以持續改善工作場所的健康及安全情況。

另一方面，我們於美國的業務營運採取相同預防措施。我們認同物業發展項目的建築地盤的健康及安全風險相對較高，故此採取必要措施以減輕該等風險。篩選工程管理人時，我們會仔細審查員工安全及內部安全程序成效的往績記錄。有關表現未如理想的人選將被否決。因此，我們委任的工程管理人於提供安全工程地盤方面擁有良好往績記錄，全面遵守紐約市（「紐約市」）樓宇守則及安全法規，以及紐約市樓宇守則第33章「施工或清拆時之防護措施」及《職業性安全及健康法案》（「**職業性安全及健康法案**」）的法規（準則— 29CFR）。地盤工作人員獲提供定期培訓，以確保對工程過程及程序的熟悉程度及全面遵守上述法規。

我們的工程管理人已訂立其環境、健康及安全方案，當中涵蓋：

- 健康及安全政策
- 操守準則
- 藥物濫用測試
- 危機管理
- 災害通報

此外，於任何施工階段，我們將委任指定地盤安全工作人員以支援安全工作慣例的實施及前往地盤進行定期監察。同時，我們已購置自家的安全帽、護目鏡及手套物資，以確保所有員工於到訪建築地盤時均具備適當及規定的防護裝備。此外，地盤工作人員獲提供定期培訓，以確保對工程過程及程序的熟悉程度並全面遵守上述法規。

環境、社會及管治報告

儘管我們於美國的投資物業營運當中的健康及安全風險較低，我們專注於提供妥善的安全培訓及裝備、安全工作環境以及維持及改善僱員健康的資源。我們已制定多項規定及程序，透過持續的意識教育、溝通及僱員參與，以預防、審閱及應對有關安全上的問題，旨在避免我們工作場所可能發生的受傷及意外的潛在成因。

於報告期間，我們沒有發現嚴重違反有關健康及安全法律及法規的情況，亦沒有於報告期間、二零二三年及二零二二年錄得因工死亡事件。

薪酬、招聘、晉升及離職

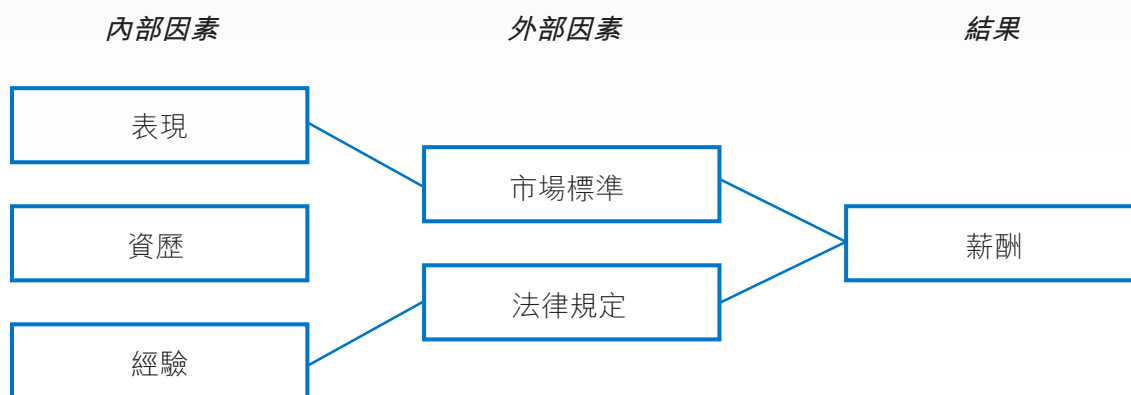
我們視僱員為寶貴資產。我們不斷致力招攬及挽留人才，並平衡節約需求與僱員福祉，旨在加強滿足感、忠誠度及人力資本投入。我們已制定全面的人力資源政策，作為員工手冊的一部份，以告知員工我們作為負責任的僱主所堅持的價值。我們將根據相關法律及法規及時審閱及更新我們的人力資源政策。

作為工作平等的倡導者，我們向所有僱員及求職者提供平等的就業機會。我們支持多元化及禁止在工作場所任何形式的歧視及騷擾，不論各人的種族、宗教、國籍、殘疾、遺傳、受保障退伍軍人地位、性取向、性別認同或表達，或任何其他受聯邦、州或地方法律保障的特徵。

我們提供具競爭力的薪酬方案及其他福利以確保挽留及激勵人才。我們每年檢討一次薪酬計劃，並考慮市場趨勢以及員工的經驗及表現。我們確保工時、假期及其他法定規定（如我們僱員的社會保險）均全部遵守適用法律及法規。我們嚴格遵守香港僱傭條例（第57章）及僱員補償條例（第282章）以及美國公平勞工標準法所訂明有關僱傭規則及法規，而該等政策亦載於員工手冊內。我們會定期檢討工時、假期、薪酬及其他僱傭慣例，確保遵守最新勞工法律及法規以及本集團經營所在市場的規範。

環境、社會及管治報告

薪酬釐定機制



為進行於美國的物業開發項目，我們的附屬公司（作為物業的擁有人（「**擁有人**」））與代理（「**擁有人代理**」）訂立管理協議，據此，由擁有人代理負責聘任有效運營項目所需的員工，惟須取得擁有人批准後方可作實。

環境、社會及管治報告

於二零二四年十二月三十一日，本集團合共有 85 名香港及美國僱員，彼等所駐物業及辦公室屬於報告範圍。明細詳情如下：

	人數	百分比
按性別劃分的僱員總人數		
男性	43	51%
女性	42	49%
按年齡劃分的僱員總人數		
30 歲以下	9	11%
30 歲至 50 歲	49	58%
50 歲以上	27	32%
按僱傭種類劃分的僱員總人數		
全職	85	100%
兼職	0	0%
臨時工	0	0%
按地理區域劃分的僱員總人數		
美國	69	81%
香港	16	19%

於報告期間，僱員流動總人數為 5 名：

按性別		按年齡組別	
男性	2	30 歲以下	0
女性	3	30 歲至 50 歲	4
		50 歲以上	1

環境、社會及管治報告

發展及培訓

我們認同提供培訓對僱員個人及專業發展、乃至於對維持並改善本集團業務營運的重要性。因此，我們透過贊助培訓計劃、研討會、工作坊及會議、定期分享會、同業學習及在職培訓，致力鼓勵及支持僱員。我們預期透過該等活動，僱員將獲得寶貴的知識及技能。我們亦償付外部培訓課程，旨在提升僱員競爭力，使彼等有效及迅速履行職責。我們相信此慣例對實現其個人目標及我們的企業目標而言屬互惠互利。

於報告期間，共有85名(二零二三年：75名)僱員接受培訓。二零二四年的培訓於四月至六月進行，重點針對聯邦及州份的強制規定。

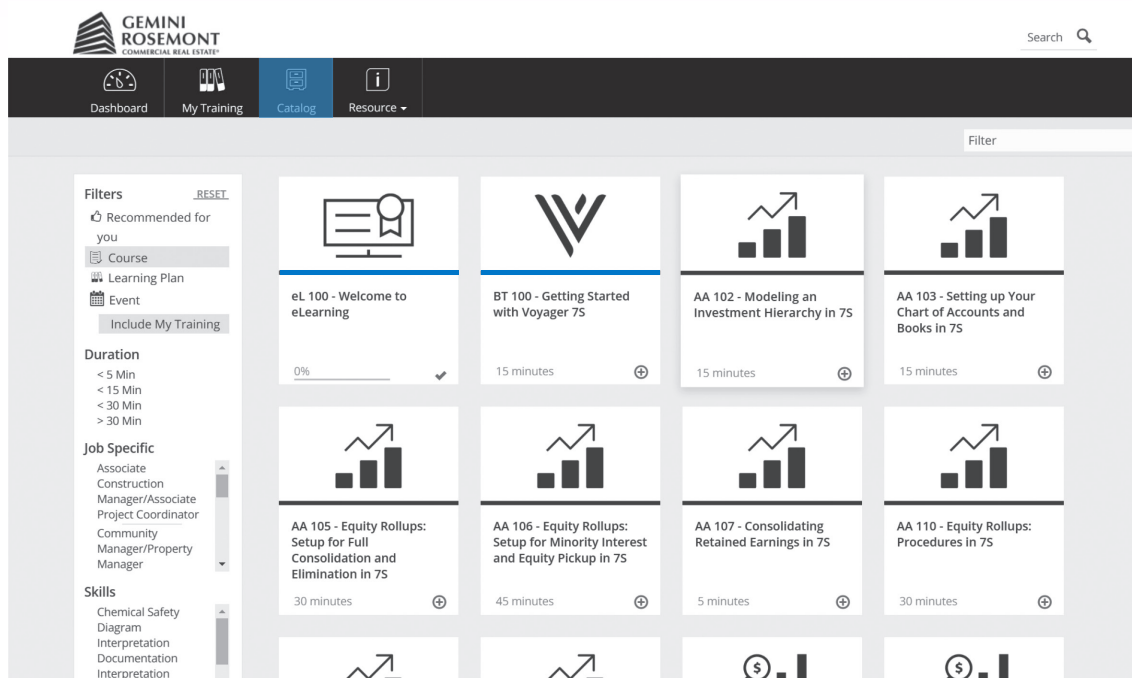
受訓僱員百分比詳情列示如下：

性別	僱員人數	培訓比率	每名僱員的平均 培訓時間(小時)
男性	43	100%	13.1
女性	42	100%	4.5
職位			
普通員工	61	100%	9.2
中級人員	13	100%	9.9
高級人員	11	100%	6.9

就美國的物業開發項目而言，我們的工程管理人及項目承建商已實施培訓計劃以對員工進行工程健康及安全教育以及其他相關工程知識及技能教育。

環境、社會及管治報告

同時，我們投放大量時間確保 Gemini Rosemont 辦公室的相關人員擁有進入工作地盤所需的有效證書及培訓。所有相關人員均要求持有職業性安全及健康法案規定的 40 個小時安全培訓證書，以符合資格進行新樓宇建築工程。



在美國，我們支持僱員培養及發展彼等的技能以強化其當前的角色，並幫助彼等在未來職業生涯上作好準備。我們重視僱員的教育目標，向合資格僱員就學費支出及持續教育單位提供財務資助。此外，我們採納Yardi learning技能培訓課程以專注發展技術知識以及主題專業知識。該課程亦培養領導技能，培育強大的商業頭腦，以確保貫徹有效發揮表現。作為我們安全承諾的一部分，我們要求所有員工取得「安全培訓完成證書 (Safety Training Certificate of Completion)」。

環境、社會及管治報告

僱員福利、待遇、工時及假期

我們重視僱員對本集團業務發展作出的貢獻，並致力改善其福祉作回報。除每月基本薪金外，我們按不同營運地區僱員的需要為其訂制各種福利，作為僱員福利待遇的一部份。

我們向僱員提供各式各樣的福利，當中包括

膳食津貼

交通津貼

保險計劃

有薪休假計劃

我們亦全面遵守各地法規，允許合資格僱員因健康理由或家人患上嚴重疾病等理由請假。我們並不要求亦不鼓勵僱員超時工作，原因為我們提倡工作生活平衡。我們亦提供有薪休假計劃，以提高管理休假的靈活性。

同時，我們為全體僱員提供其他附帶福利，包括膳食津貼、交通津貼、醫療及工傷補償保險以及退休金計劃。我們亦於主要節日讓員工提早下班享受與親友共聚的時間。福利的程度及內容或會在不同營運地區因應不同的文化及價值觀而有所不同。

此外，我們明白維持工作生活平衡對維持僱員身心健康攸關重要。因此，本公司為員工定期安排社交及康樂活動，旨在減輕其工作壓力。長遠而言，有關安排亦將提升其效能與效率，加強業務持續發展的能力。於報告期間，我們的香港辦事處與現有員工為新入職員工舉辦歡迎午餐會以提升工作場所的士氣。我們亦讓員工提早下班，以慶祝香港的主要節日。

平等機會、多元化及反歧視

我們相信文化及個人多元化能促進創新發展並提高工作效能。因此，我們積極提倡文化多元化、重視及尊重個人差異。我們旨在透過採納不歧視的招聘及僱用慣例，並秉持任何人士均不應因其個人特徵（包括但不限於性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況及種族）而受到不良待遇的原則，創造共融的工作環境。本集團藉富經驗人員以客觀標準評估員工，對所有合資格者提供平等的僱用、培訓及就業發展機會。

環境、社會及管治報告

誠如我們的員工手冊所明確載述，不論僱員職級，我們嚴禁任何僱員以任何形式作出歧視及騷擾。我們嚴肅處理有關投訴，並會就此展開調查；如僱員被發現曾作出有關不道德行為，將會面臨紀律處分。為確保公平、一致及有效地處理投訴，我們已設立糾紛解決程序，以解決於僱傭關係內指稱屬歧視行為的投訴。

透過採納上述措施，我們於所有重大方面均遵守香港平等機會委員會頒佈的下列條例及其有關常規守則：性別歧視條例(第480章)、殘疾歧視條例(第487章)、家庭崗位歧視條例(第527章)及種族歧視條例(第602章)。就我們於美國的業務而言，我們遵守美國聯邦殘障人士法案(Federal Americans with Disabilities Act)，根據該法案，僱員可向其上司尋求額外協助。

於報告期間，我們沒有發現嚴重違反有關僱傭法律及法規的情況。

反童工及強制勞工

我們禁止於我們任何營運及服務中僱用任何童工及強制勞工。我們嚴格禁止透過體罰、虐待、非自願奴工、勞務償債或販運等方式強迫勞工。年齡低於當地勞工法例設定年齡的兒童不應獲僱用。我們亦避免委聘已知悉於營運中僱用童工或強制勞工的行政物資及服務供應商，尤其是承建商。

我們與工程管理人訂立有關美國物業開發項目的工程管理協議，當中載有特定條款使該協議受紐約州法例規管，為防止承建商僱用童工或強制勞工提供額外保障。如有發現有關不道德勞工慣例，我們要求立即採取糾正行動，包括解僱有關勞工並提供恰當補償。有關規定亦適用於工程管理人的所有供應商及分包商。

憑藉上述措施，我們確保集團嚴格遵守香港勞工法例及美國勞工部監督的聯邦公平勞工標準法(Federal Fair Labour Standards Act (FLSA))。同時，我們定期檢討我們的僱傭慣例，確保制定有效監控措施(例如身份及年齡核實程序)，以防止僱用童工及強制勞工。根據採購條例，向本集團供應產品及服務的聯邦承包商須根據13126號行政命令確保有關產品及服務並非透過被強迫或受契約約束的童工而取得。我們定期檢討我們的僱傭慣例，確保制定能確認身份及核實年齡的有效監控措施，以防止僱用童工及強制勞工。

於報告期間，我們沒有發現嚴重違反有關勞工準則法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告

負責任的服務供應商

我們冀能成為客戶一致信賴的服務供應商，並為彼等產生長遠價值。我們評估表現時以客戶滿意度作為其中一個主要評估標準。因此，我們致力以負責任的方式處理現有及潛在客戶工作、生產產品及提供服務。我們竭力以公平方式對待客戶，為彼等提供合理產品及服務。

於報告期間，我們沒有發現嚴重違反有關產品及服務責任的情況。我們有關客戶資料私隱、產品安全及服務質素、宣傳及標籤以及知識產權的慣例均嚴格遵守所有相關當地法律及法規。

客戶資料私隱

我們尊重客戶資料私隱，並負責就此為現有及潛在客戶提供保障。就我們的業務營運而言，我們維持高水平的保安及保密措施，以處理我們所接獲及持有的敏感資料(包括但不限於個人資料及銀行賬戶資料)。例如，於我們的物業開發項目進行市場推廣階段，我們的經紀團隊及經紀將向潛在買家收集資料。我們以非常審慎的態度確保嚴格遵守相關資料私隱法律及法規，包括香港個人資料(私隱)條例(第486章)以及美國的法定要求(如《美國法典》第15編《聯邦貿易委員會法》(Federal Trade Commission Act)第41至58條)。我們亦要求房地產經紀等為我們工作的人士遵守有關規定。

為向僱員提供清晰指示並就保障客戶資料事宜提供支援，我們已就資料收集、資料用途、資料轉讓及資料安全設立相關政策及程序，基本原則如下：

資料收集

僅收集為進行業務所需的客戶資料

資料用途

除非獲得有關新用途的同意，否則將僅就收集有關資料的用途使用客戶資料

資料轉讓

除非法例規定或先前已知悉，否則禁止向其他人士轉讓或披露客戶資料

資料安全

維持適當的保安系統及措施以防止未經授權取得有關資料

此外，本集團有關存取客戶資料的權限按部門、職位及項目而定，以確保只有相關人員方可存取敏感客戶資料。

環境、社會及管治報告

產品安全及服務質素

我們致力為客戶提供高質產品及服務。我們旨在透過交付優質物業項目，為客戶帶來舒適且滿意的居住環境，從而建立良好公司信譽，並建立客戶的忠誠度。於下達採購訂單前，我們會全面檢查所有建築材料、設備及構件。此外，我們已制定一系列的品質標準，以規管建設工程的不同方面，包括施工程序、建築材料及落成部份的質量。我們特別關注我們物業的產品安全議題，並負責確保產品於交付客戶前處於良好狀態。本集團不會接納未能符合標準的物業開發項目。除嚴格執行有關標準外，我們亦定期就此作出審視，以維持對國家及當地法律以及自願行為守則的意識及遵守。

就我們於美國的投資物業而言，我們為樓宇設備（包括升降機、照明及滅火器）進行定期檢查及維護，以確保該等設備能安全及有效運作。我們亦定期進行火警演習，以增進物業員工及租戶對緊急應變政策及程序的熟悉程度。

宣傳及標籤

我們相信客戶忠誠度乃公司長期成功的關鍵，而有關忠誠度乃透過持續、真誠及可信賴的交流建立。因此，我們採納道德銷售及市場推廣慣例，以客戶利益為整個過程的核心。我們於公佈宣傳及標籤前均會審閱當中的所有資料，以確保並無載有錯誤或具誤導性的資料。我們嚴格遵守有關方面的相關法規及準則，並要求我們物業開發代理於物業銷售階段遵守相關法規或準則。有關物業銷售相關法規包括但不限於房地產財團發售、自住住宅物業轉換為企業擁有權、新建成、空置或非住宅公寓以及新建成及空置合作建屋的監管法規 (Regulations Governing Real Estate Syndication Offerings, Conversion of Occupied Residential Property to Cooperative Ownership, Newly Constructed, Vacant or Non-Residential Condominiums and Newly Constructed and Vacant Cooperatives) (紐約州守則、規則及法規第 13 條第 16 及 20 部分)。

知識產權

我們尊重知識產權。於公司層面，我們已於不同地區註冊我們的商標，以防止其他人士侵犯知識產權，以保障本集團免受潛在不利影響。針對我們的物業開發項目，代理與建築師謹慎協商了不可撤銷許可，以使用其設計（包括任何元素及圖像）。同時，我們要求所有部門的僱員於履行職務（如草擬文件）時避免違反知識產權。

環境、社會及管治報告

供應鏈管理

我們鼓勵資產管理人、供應商、顧問及承建商維持高標準的商業道德及行為，同時保持令人滿意的環境及社會表現。於甄選及評價過程中，我們採納具有明確評估準則的公平基準，以確保僅委聘並無利益衝突的合資格供應商、顧問及承建商。有關高標準亦適用於我們分包商的管理，而美國物業開發項目的工程管理人（代表我們）已參與由工程管理人展開的甄選分包商的過程，此舉可於一定程度上確保有關質素及效率。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團共有 213 名主要供應商，包括法律顧問、專業服務供應商及公用事業公司，當中 60 名位於香港、3 名位於中國內地及 150 名位於美國。

供應商的環境及社會表現

除產品質素及價格外，於我們與供應商接洽的整個過程中，環境、社會及管治表現為主要評估標準之一。與供應商確立合約關係前，我們會對其環境、社會及管治表現作出評核。彼等的往績記錄、有關牌照及於環境及社會方面的經營能力將會予以審查。以我們的物業開發項目為例，工程管理人秉持我們於環境、社會及管治上的價值，並已制定環境、健康及安全方案，當中涵蓋不同環境及安全規定，包括健康及安全政策、操守準則及項目地盤藥物濫用測試等，以確保工程妥善進行，並達致理想的環境、社會及管治表現。於完成合約以及交付產品及服務後，我們在考慮未來合作機會時亦會考慮供應商的環境、社會及管治表現。有關慣例讓我們得以委聘具環保及社會責任感的供應商。例如，我們的工程管理人設立環境管理計劃，以監督對其各自分包商的廢物、水質、空氣質素及其他相關環境監控。就照明燈具而言，我們確保在無法選擇替代燈時使用低標準的燈，以盡量減少對環境造成的不利影響。我們亦已與合資格供應商訂約，以回收我們所有使用過的燈、燈泡及鎮流器。我們亦鼓勵家居管理供應商使用環保清潔產品以及回收紙製品。我們所有的再利用及回收運輸商每月提供廢棄物及混合可回收物的清單以評估我們的轉換率。

通過所述的供應鏈管理機制，我們有信心可負責任地提供優質產品及服務。我們積極鼓勵我們的供應商優先選取對環境及社會有利的產品及服務。我們的承諾延伸至持續加強及擴展供應鏈管理慣例，確保有效減輕環境及社會風險。

環境、社會及管治報告

負責任的企業公民

我們冀能成為我們營運所在社區內負責任的企業公民。我們肩負為股東帶來盈利的使命，同時亦致力為社區各界輸送正面價值，務求達致包容性增長。因此，我們積極保護環境，並支持我們社區的社會及經濟發展。

作為我們持續的環保承諾的一部分，我們於二零二三年對香港業務設立排放、廢物、能耗及水耗目標，呈列如下：

方面¹ 目標(香港業務)

排放	於二零三零年前汽油消耗量密度較二零二一年水平(人均145升)減少4.5%
廢物 ²	於二零三零年前廢紙產生量密度較二零二一年水平(人均13.3千克)減少14%
能源	於二零三零年前電力消耗量密度較二零二一年水平(人均1,540千瓦時)減少2.5%

¹ 香港業務的耗水量極微，而由於供水及排水皆由大廈管理處全權控管，本集團並無有關數據。因此，設定節水目標被視為並無必要及不可行。

² 香港業務產生的有害廢物量極微，因此，設定有害廢物減少量目標被視為並無必要。

有助達成以上目標的相關舉措於本章節後面部分進行論述。就我們的美國業務而言，雖然GR Realty對環境影響較大，而有關數據於本財政年度方始報告，我們現正分析其業務影響，隨後將制定目標。

我們的目標進度詳情如下：

方面	目標(香港業務)	二零二四年 ¹
排放	於二零三零年前汽油消耗量密度較 二零二一年水平(人均145升)減少4.5%	減少93% ² (人均9.53升)
廢物	於二零三零年前廢紙產生量密度較 二零二一年水平(人均13.3千克)減少14%	減少58% (人均5.59千克)
能源	於二零三零年前電力消耗量密度較 二零二一年水平(人均1,540千瓦時)減少2.5%	增加22% (人均1,882千瓦時)

¹ 由於二零二三年所設目標乃基於二零二一年水平，不斷變化的業務環境及數據限制影響了環境追蹤的準確性。今年的數據乃基於本集團的營運情況，我們將進一步審閱並據此完善目標。

² 於二零二三年，由於本集團搬遷至母公司所在地並共享資源，故無法獲取新辦公室的環境數據以準確追蹤環境目標。因此，排放目標無法比較。

環境、社會及管治報告

本集團已於二零二三年初將香港辦事處遷至母公司所在地，以更具成本效益的方式善用資源並減少排放和廢棄物。本集團正處於長時間監察所有辦事處的排放、廢棄物、能源消耗的階段，並將考慮於二零三零年前根據我們的業務營運修改目標，全面體現我們的承諾。

排放物

根據本集團的業務分部，除了我們辦公室及投資物業產生的溫室氣體排放量及固體廢物（載述於下一節）外，我們並無任何直接及重大廢氣排放及廢水的排污。

我們於美國的物業開發項目處於由清拆至早期施工等不同階段。鑑於主要關注事項之一為粉塵遷移，我們已採取多項管控措施包括遮蓋廢物清理車輛、適當存置揚塵物料及使用灑水系統，以減少揚塵。就廢水的排污而言，地基分包商設置一個儲水缸以處理及回收地盤用水，藉此防止地盤的地下水排入城市污水系統。由於建築工程已外判予專業承建商，本集團對工程並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋工程活動的排放數據。

本集團於報告期間所產生的溫室氣體總量主要包括我們辦公室及投資物業所用的電力及作通勤用途的汽油消耗量，其載列如下：

溫室氣體（「溫室氣體」）排放 ¹ （以噸二氧化碳當量為單位）	二零二四年 ³	二零二三年
直接（範圍一）排放量	2.42	60.61
直接（範圍一）排放量人均密度 ²	0.03	0.70
間接（範圍二）排放量	66.04	100.53
間接（範圍二）排放量人均密度	0.78	1.15
其他間接（範圍三）排放量	1.59	63.66
其他間接（範圍三）排放量人均密度	0.02	0.73

¹ 碳排放量乃經參考香港聯交所刊發的「環境關鍵績效指標匯報指引」、電力供應商發佈的排放系數以及英國商業、能源及工業策略部刊發的「英國政府用作公司呈報的溫室氣體換算系數」後計算得出。

² 除另有指明者外，於本環境、社會及管治報告中，密度指人均產生排放／消耗能源的數量。

³ 於報告期間，我們並無任何物業開發項目，因此溫室氣體排放數據迅速減少。

環境、社會及管治報告

直接(範圍一)溫室氣體排放主要由於車輛消耗汽油所致。間接(範圍二)溫室氣體排放主要由於消耗電力所致。其他間接(範圍三)溫室氣體排放主要由於建築廢物及使用紙張(佔極少部份)所致。

儘管本集團的直接排放微乎其微，我們於營運期間亦致力減少產生溫室氣體，以減輕對氣候變化的影響。我們於香港的營運受環境局監管，而我們於美國的營運則完全遵守美國國家環境保護局的監管。工程管理人與本集團於有關方面的理念一致，並已實施上述不同措施，以確保完全遵守適用法律及法規，包括紐約市樓宇守則。

廢物

我們堅守廢物管理原則。為適當處理及處置我們的業務活動產生的所有廢物，我們已訂立的慣例於所有重大方面均符合相關法律及法規，其中就處理無害廢物而言即香港的廢物處置條例(第354章)及美國的資源保護和回收法的法規(Resource Conservation and Recovery Act (RCRA) Regulations)。於報告期間，我們沒有發現嚴重違反有關環境法律及法規的情況。

我們將繼續於整個營運過程中減廢、再用及再造，以將廢物處理轉移至參與回收的縣的堆填區。我們已實施綠色辦公室措施，例如提倡雙面列印、辦公室內共用打印機、減少影印及鼓勵使用回收紙張，以將廢物產生量減到最低。此外，我們已於辦公室設置適用設施(如回收箱)以便進行源頭分類及廢物回收。我們回收電燈、電池，及已證明我們從堆填區至回收中心的轉移率的穩定上升。

於報告期間，本集團直接產生的主要無害廢物類型為辦公室一般廢物，佔所產生無害廢物總量約76%。所產生的其他無害廢物包括塑料、金屬罐及一般廢物，主要來自我們的辦公室及投資物業營運。有害廢物主要包括電池、光管以及電器及電子設備產生的廢物。

環境、社會及管治報告

處置及回收的無害廢物及有害廢物總量的資料如下：

辦公室／投資物業

無害廢物(以千克為單位)

	二零二四年	二零二三年
處置總量 ¹	2,205.05	1,536.70
處置總量人均密度	25.94	17.66
回收總量	3,849.55	1,456.80
回收總量人均密度	45.29	16.74

辦公室／投資物業

有害廢物(以千克為單位)

	二零二四年	二零二三年
處置總量 ¹	0.00	3.89
處置總量人均密度	0.00	0.05
回收總量	721.51	36.12
回收總量人均密度	8.49	0.42

¹ 本集團於報告期間的上述項目購買數量(減去已回收量)被視作已處置數量。

於報告期間，就無害廢物而言，紙張處置量及回收量較二零二三年均有所增加，乃由於洛杉磯辦公室的用紙量增加及加強回收力度所致；就有害廢物而言，我們每兩至三年回收螢光燈，於二零二四年，我們因儲存及批量處置的成本效益而回收了大量螢光燈。

我們將繼續於整個營運過程中減廢、再用及再造，以將送向堆填區處置的廢物減至最少。我們已實施綠色辦公室措施，例如提倡雙面列印及影印並鼓勵使用回收紙張等，以將廢物排放量減少至最低。此外，我們已於辦公室設置適用設施(如回收箱)以便進行源頭分類及廢物回收。就我們於曼哈頓的辦公室而言，我們透過利用共享資源例如共用打印機及其他一般設施以及使用回收紙張、金屬及塑膠，以減少行政廢物。就我們於美國的投資物業而言，我們亦盡可能回收電燈及電池。

於報告期間，我們並無任何物業開發項目，因此我們並無產生任何建築廢物。

環境、社會及管治報告

資源使用

我們深明地球資源有限。因此，我們致力節省資源以達致環保及營運效益。我們已實施多項措施，以提升能源效益。例如，為減低電力消耗量，我們已使用LED照明取代低效的白熾燈及螢光燈照明、安裝佔位感應器及日光收集鎮流器等。在替換陳舊設備時，我們將根據耐用性及能源效率來調研可決定的選項。衛生間安裝低流量裝置達致節約用水。灌溉通過安裝帶有閘閥的智能儀表控制以自動關閉，並在檢測到高流是時會通知團隊潛在的線路中斷。我們物業的園藝花園種植了耐旱的本土植物以減少耗水量。透過積極監察及管理資源使用，務求減少我們的營運成本以及碳足跡。與此同時，我們大部分物業使用能源之星作為計算美國的用電量及用水量的基準。我們將繼續作出改進。為響應美國的國家採購計劃 (National Sourcing Programme)，我們大部分物業已對廢棄物及回收工作實行廢物管理。由於我們的業務性質，使用包裝材料數量並非重大。請參閱於下文中討論的能源消耗量及耗水量的詳情。

於報告期間，我們在營運過程中直接消耗的能源種類主要為電力及汽油：

電力 (以千瓦時為單位)	二零二四年	二零二三年
消耗量	171,276	256,193
消耗量人均密度	2,015	2,944

於二零二四年，本集團的電力消耗總量為171,276千瓦時。於二零二四年，部分業務點被替換為較小型的辦公室。此外，我們位於美國的一幢多租戶辦公大樓已於二零二四年八月出售，使電力消耗量降低。

燃料	二零二四年	二零二三年
汽油消耗量 (升)	867	22,451
汽油消耗量人均密度 (升)	10	258
天然氣消耗量 (立方米)	28.91	24.47
天然氣消耗量人均密度 (立方米)	0.34	0.28

於二零二四年，本集團積極實施戰略措施將汽油消耗量減至最低，彰顯其對可持續發展及營運效率的承諾。

本集團已在整個營運過程中實行多項措施。我們的香港辦公室推行關閉閒置照明及電器的政策，及有效運用附有由機電工程署發出的能源標籤的節能裝置。該等措施成功減少我們業務活動產生的電力消耗。

環境、社會及管治報告

就我們於美國的投資物業而言，我們已採取多項措施提升能源效益，當中包括使用LED照明取代低效的白熾燈及螢光燈照明，並安裝佔位感應器及日光收集鎮流器，以減少電力消耗。此外，我們致力於施工期間透過安裝低能耗LED燈作臨時照明以限制能源使用。我們透過轉用LED照明燈、在新工程中採用佔位感應器、使用VOC低含量的油漆，及將衛生間裝置升級至具有自動功能以節約用水及促進更衛生清潔的衛生間，致力減少碳排放。為準確監察電力使用量，我們已採用動態感應器及出勤記錄鐘。

此外，我們已於二零二一年起對 MERV 10、11 或 13 過濾系統進行升級，該系統可以從空氣中吸取細小顆粒及清除污染物。我們亦將自有的供熱、通風及冷氣(「HVAC」)系統提升為更有效的單元而有助於減少排放量及幫助預防製冷劑泄漏。所有家居紙製品及清潔產品分別為森林管理委員會及綠色印章的認證產品。所用垃圾袋為環保及可生物降解。我們已完成一項戶外露台項目，鼓勵租戶利用室外空間作太陽能端。為向租戶推廣環保意識，我們推出年度園藝項目，藉以讓各租戶能夠運用花盆種植水果蔬菜。我們的物業亦安裝電動汽車充電站以推動電動汽車的使用。

就用水而言，我們絕大部分的消耗量來自於美國的投資物業營運。儘管我們位於香港及美國的辦公室亦有用水，由於員工數目有限及本集團業務的性質，故消耗量可被視為非重大消耗量。於報告期間，用水詳情列示如下：

用水(以立方米為單位)	二零二四年	二零二三年
消耗量	347	885
消耗量人均密度	4.18	10.20

二零二四年的用水量為347立方米。於二零二四年，部分業務點被小型辦公室取代。此外，我們位於美國的一幢多租戶辦公大樓已於二零二四年八月售出，有助於減少用水量。

於整個年度內，我們透過實施更多工作場所措施加強我們節約用水的承諾。我們透過於茶水間及洗手間放置提示標語，鼓勵員工節約用水。我們亦提倡以非用作食水為目的循環用水，例如使用清洗產品後的水澆灌植物或收集使用過的水清潔地板等。該等努力在節約用水上取得令人滿意的成果。同時，我們於美國的營運應用相同系列的措施，以符合水管及紐約市水資源保護守則(Plumbing and NYC Water Conservation Code)的規定。

環境、社會及管治報告

就我們的投資物業營運而言，通過於衛生間及休息室安裝低流量裝置達致節約用水，而灌溉則通過安裝帶有流量計的智能儀表控制以檢測異常水流。該等儀器將關閉系統及通知有關團隊線路的可能斷裂。我們的部分投資物業亦於園藝花園內種植耐旱的本土植物。就我們於美國的物業開發項目而言，由於我們對承建商於工程所用的耗水量並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋相關數據。

環境影響

作為良好企業公民的持續承諾，我們深明將業務營運及投資組合造成的負面環境影響減至最低的責任，從而達致可持續發展，為我們的持份者及社區整體產生長期價值。

我們定期評估我們業務的環境風險，檢討環境慣例並採納必要的防範措施以減少風險。就於美國的營運而言，我們亦要求我們的承建商及分包商實施以下政策，以管理以下對環境有所影響的因素：

噪音：所有工程活動均須在日間正常工作時間內（一般為上午七時至下午五時）進行，並符合紐約市建築守則(NYC Construction Code)的所有法律及條例。倘須於正常工作時間以外時段進行施工，則工程管理人須向紐約市樓宇局取得在標準工時以外時間施工的許可(After Hours Variance Permit)，並提供相關消減噪音計劃。

安全：於行人天橋橋接的所有位置亦提供臨時電燈，確保有充足照明。

與紐約市監管機關協調：擁有人代理與所有市內機關進行廣泛協商，並要求所有承建商於整個施工期間須符合所有機關的規定。

環境、社會及管治報告

施工污染：工程有可能透過塵埃、泥土及碎石對鄰近地盤及街道造成污染。工程管理人須全面解決該等問題，保持潔淨的工作場所，並遵守紐約市樓宇守則的所有規定，而該守則列明規定的具體詳情。

我們亦透過投資物業營運致力減低環境影響。例如，我們投資物業提供的所有家居紙製品均經FSC（森林管理委員會）認證，所有潔具均為綠色印章認證產品、所用垃圾袋為生態智能型並可自然分解。

氣候變化

我們深明氣候變化對我們的業務營運構成風險，特別是颱風、暴雨、水災及強風等物理風險均對我們於香港及美國的物業開發項目及投資物業構成威脅，導致維修成本增加及其他業務營運中斷。

該等事件各自可能造成財產損失，並對工程人員或公眾人士造成傷害。因此，我們於項目開發的不同階段（包括樓宇設計、工程規劃以及施工期間）實施各種措施以降低該等風險，務求有效地保障物業及工程人員的安全。例如，為減輕水災的潛在影響，所有新工程項目均設計於洪水面之上；就潛在風暴／強風災害而言，我們委聘外牆工程師記錄樓宇外牆的項目要求（包括防風及風壓方面）。本集團計劃實行定期的諮詢檢查，防止出現重大損失。

例如，一場嚴重暴雨導致供水系統倒灌至車庫的排水溝，顯示該大樓面對暴雨時的漏洞。儘管在設計時已採納貯留池，但有憂慮指該貯留池在發生極端天氣情況時或會不勝負荷。為應對此問題，我們考慮安裝現場輔助泵，以減輕潛在影響。

除物理風險之外，我們亦因為全球經濟趨向可持續性而面臨過渡風險。房地產業佔全球碳排放量近40%，因此特別容易受碳排放相關成本上升、能源開支高昂、嚴格的建築法規及消費者期望轉變所影響。更嚴格的能源效益及排放政策可能需要在改造物業及確保合規方面進行大量投資。延遲採用綠色技術可能會降低競爭力，而倘持份者認為公司在可持續性方面滯後，則可能會產生聲譽風險。為應對該等挑戰，我們計劃納入可持續性原則，優先考慮節能改造，並採用先進的綠色技術，以符合不斷演變的法規及市場需求。

環境、社會及管治報告

反貪污、詐騙及洗黑錢

我們旨在維持最高標準的公開性、正直性及問責制度，且預期我們的全體員工遵守高標準的道德、個人及專業行為。我們絕不容忍我們的任何業務營運涉及貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐活動。該等制度按員工手冊嚴格執行，並全面遵守香港廉政公署實施的香港法例第201章《防止賄賂條例》以及《美國海外反腐敗法》。我們已就內部及外部人士向管理層直接報告可疑欺詐行為的私人保密通訊渠道制定舉報程序等相關監控。我們亦定期持續檢討內部監控系統的有效性，以防止發生貪污活動。於二零二四年，本集團透過網絡研討會及複習材料不時向董事局及僱員提供反貪污培訓。

於報告期間，我們沒有發現嚴重違反有關貪污法律及規例的情況。

社區投資

作為我們對負責任的企業公民承諾的一部分，我們積極促進對我們經營所在當地社區的社會貢獻。作為行業參與者，我們對能夠為當地社區作出正面的貢獻而感到自豪。我們非常重視培養員工的社會責任意識，並鼓勵其於工作及私人時間更好地為社區服務。我們將繼續支持僱員舉辦及參與符合我們核心價值的慈善活動。

此外，我們全力支持僱員透過於需要時履行陪審團義務及證人義務從而履行公民責任及社會義務。本公司亦鼓勵員工參與投票，表達其對政治的關注及觀點。同時，我們參與文化保育。於我們於美國的物業開發項目清拆階段，擁有人代理與保育承建商合作保存一項歷史藝術品，該藝術品原為預計清拆區域的一部份。受保存的藝術品其後已轉移作永久保育。我們將繼續物色積極參與社區的方法。

環境、社會及管治報告

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

一般披露及關鍵績效指標	載有相關資料的部份 (頁數)	備註
環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A1.1	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A1.2	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A1.3	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A1.4	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A1.5	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A1.6	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
層面 A2：資源使用		
一般披露	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A2.1	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A2.2	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A2.3	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A2.4	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A2.5	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	使用包裝材料對本集團而言並非重大議題
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A3.1	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
層面 A4：氣候變化		
一般披露	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 A4.1	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B1.1	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B1.2	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
層面 B2：健康與安全		
一般披露	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B2.1	不適用	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B2.2	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B2.3	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	

環境、社會及管治報告

一般披露及關鍵績效指標	載有相關資料的部份 (頁數)	備註
社會		
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B3.1	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B3.2	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
層面 B4：勞工準則		
一般披露	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B4.1	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
關鍵績效指標 B4.2	負責任的僱主(第 35 至 42 頁)	
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B5.1	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B5.2	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B5.3	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B5.4	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
層面 B6：產品責任		
一般披露	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B6.1	不適用	不適用
關鍵績效指標 B6.2	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B6.3	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B6.4	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
關鍵績效指標 B6.5	負責任的服務供應商(第 43 至 45 頁)	
層面 B7：反貪污		
一般披露	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 B7.1	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B7.2	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 B7.3	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
層面 B8：社區投資		
一般披露	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 B8.1	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	
關鍵績效指標 B8.2	負責任的企業公民(第 46 至 54 頁)	

企業管治報告

企業管治常規

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)承諾建立及維持高水平的企業管治 — 經由本公司領導及管理、釐定及控制本公司及其附屬公司(「本集團」)的風險以確保向本公司所有股東(「股東」)負責的程序。

本企業管治報告(「企業管治報告」)概述本公司企業管治的主要原則。倘股東對本公司企業管治事項有任何問題，鼓勵股東向本集團提出觀點，亦可以直接向董事局主席(「主席」或「董事局主席」)提出任何所關注的事項。

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本公司已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第2部份所載的企業管治守則(「企業管治守則」)生效時遵守其適用守則條文(「守則條文」)，惟守則條文第C.2.7條除外。

守則條文第C.2.7條規定主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次無其他董事列席的會議。儘管於本年度主席並無與獨立非執行董事舉行無其他董事列席的會議，惟主席授權本公司首席執行官(「首席執行官」)收集獨立非執行董事可能存有的任何疑慮及／或問題並向彼匯報，以便於適當時候召開跟進會議(如有必要)。

企業文化

宗旨、範疇及願景

本集團專注於進行房地產投資及管理業務，特別是在美國(「美國」)的核心房地產市場以及世界各地的海灣地區，通過為我們的投資者及合作夥伴提升策略價值。憑藉在美國的成功經驗以及在香港及中國大陸的強大聯繫，本集團旨在建基於其優秀的往績記錄，為投資者及合作夥伴提供進入國際房地產市場的特權及量身定制的服務。

本集團已採納誠信及進取的策略來推廣其目標文化，以助本集團追求卓越。包括會計及合規在內的相關職能團隊已獲得足夠授權及資源以緊密工作，並會定期向董事局報告。

誠信

本集團致力以值得信賴的方式發展業務，與其投資者及持份者建立忠實及合乎道德的長期關係，並會恪守其承諾。本集團已制定多項內部政策，包括內幕消息政策、行為守則及舉報政策。該等內部政策會每年向僱員派發，當中載列僱員應有的表現及行為。

進取

本集團一直致力於為其持份者創造及提升價值。在定期召開的管理層會議中，執行董事及高級管理人員均會參與斟酌改善現有業務的方法，並制定策略應對瞬息萬變的世界。每年舉辦的董事培訓旨在更新董事的知識並提供彼此交流意見的機會。本集團亦歡迎各級僱員提供意見以及鼓勵開放式對話。對外方面，本集團亦歡迎持份者通過電子郵件、電話及股東大會等不同渠道表達其關注及意見。

董事局

董事局組成

於二零二四年十二月三十一日，董事局合共由七位成員組成，包括三位執行董事（而其中一位為主席）、一位非執行董事及三位獨立非執行董事。

於本年度，本公司合共舉行了四次董事局例會及一次股東週年大會（「股東週年大會」，乃於二零二四年五月三十日舉行）。各董事個別出席該等會議的記錄表列如下：

	出席／舉行會議的次數	
	董事局會議	股東週年大會
董事		
沈培英先生(ED)(主席)	4/4	1/1
黎國鴻先生(ED)(首席執行官)	4/4	1/1
林依蘭女士(ED)	4/4	1/1
唐潤江先生(NED)	4/4	1/1
盧煥波先生(INED)	4/4	1/1
陳英順女士(INED)(於二零二四年四月二十日辭任)	1/1	不適用
李世佳先生(INED)	4/4	1/1
梁偉雄先生(INED)(於二零二四年四月二十日獲委任)	3/3	1/1

附註：

ED 執行董事
NED 非執行董事
INED 獨立非執行董事

企業管治報告

所有董事可獲得相關及適時的資料。彼等亦可獲得本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)提供的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局文件及有關材料。倘董事提出問題，本公司會盡快作出詳盡回應(如可行)。

倘主要股東或董事出現潛在的重大利益衝突，有關事宜將於董事局實際會議上討論，而不會透過提呈書面決議案處理。並無涉及利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議，處理有關衝突事宜。

所有載有董事姓名的公司通訊均列示獨立非執行董事的身份。列示獨立非執行董事的身份及董事角色及職能的最新董事名單存置於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站。

角色及責任

董事局通過領導及監督，集體負責推動本集團的成功及利益。董事局的主要工作是：

- 以審慎有效的監控架構為本公司提供企業領導，令風險得以評估及管理；
- 設定本公司的目標、價值及策略，以及建立符合本公司目標、價值及策略的文化；
- 確保有足夠財務及人力資源讓本公司達致其目標及審閱其管理表現；及
- 設定本公司的價值及標準，確保了解及滿足其對股東及他人的責任。

本年度內並無發現可導致嚴重懷疑本公司的持續經營能力的事件或重大不明朗情況。董事有責任根據適用監管要求，編製在各重大範疇上真實及公平表述的本公司財務報表。

董事局及管理層的責任分工

雖然董事局負責指導及批准本集團的整體策略，本集團亦已在其商業範疇上組成強大管理隊伍，並擁有制訂及行使營運及非營運職務的權力及責任。本集團管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須定期直接向首席執行官匯報本集團的業務表現、營運及職務上的事項，此能令本集團管理層更有效地分配資源以制定決策及促進日常營運。

企業管治報告

董事局及本集團管理層充分認知彼等各自的角色，並忠於良好企業管治。董事局負責監督管理層識別商機及風險的過程。董事局的角色並非管理本集團日常業務。董事局向執行董事、高級管理人員授權執行日常營運、業務策略及本集團業務管理的權力及責任，並向董事局委員會授出若干特定責任。

董事局已為董事局的決策訂立正式附表。該附表包括建立本集團長期目標及商業策略、本集團的企業架構變動、審批重大交易、企業管治及內部監控。董事局認為適合向其委員會授權的事項已載於其委員會的特定職權範圍內。職權範圍明確界定董事局委員會的權力及責任。此外，董事局不時從董事局委員會收到有關對本集團而言屬重大的任何事項的報告及／或建議。

培訓

各新任執行或非執行董事須參與入職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，發展並重溫其知識及技能。於本年度內，董事已參與下列持續專業發展活動：

董事

培訓類型^(附註)

沈培英先生(ED)(主席)	a, b
黎國鴻先生(ED)(首席執行官)	a, b
林依蘭女士(ED)	a, b
唐潤江先生(INED)	a, b
盧煥波先生(INED)	a, b
陳英順女士(INED)(於二零二四年四月二十日辭任)	a, b
李世佳先生(INED)	a, b
梁偉雄先生(INED)(於二零二四年四月二十日獲委任)	a, b

附註：

- a. 出席研討會或培訓課程
- b. 閱讀與經濟、一般業務或董事職責及責任等相關的報紙、雜誌及最新資料

企業管治報告

董事及高級人員的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當責任保險以就針對董事及高級人員的法律訴訟向董事及高級人員作出彌償保證。於整個本年度，本公司董事及高級人員並無遭遇任何索償。

獨立意見

董事局及其委員會認為適當時可向獨立專業顧問尋求意見。各董事亦可於得到董事局主席及／或本公司審核委員會主席的同意後，就與本公司相關事項尋求獨立專業意見以履行其責任，費用由本集團支付。於本年度並無董事行使尋求獨立專業意見的權利。

董事局獲得獨立觀點

董事局已訂立相關機制以確保董事局可獲得獨立觀點及意見。該等機制的概要載列如下：

(i) 組成

董事局應確保委任至少三名獨立非執行董事，且其成員中至少有三分之一為獨立非執行董事（或上市規則可能不時規定的更高門檻），而至少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司亦會按上市規則所規定及在可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保獲取獨立觀點。

三名獨立非執行董事佔三分之一以上的董事局成員，為本集團提供多元化的專業知識及經驗。彼等於董事局及委員會會議上的觀點及參與為董事局提供關於本集團戰略、績效及管理流程相關事宜的獨立判斷及建議。

(iii) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時嚴格遵守董事提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事的獨立性，從而確保彼等可持續作出獨立判斷。

(iii) 酬金

獨立非執行董事並無獲授附有績效表現相關元素的股本權益薪酬，皆因此類薪酬或會導致其決策偏頗並影響其客觀性及獨立性。

(iv) 董事局決策

獨立非執行董事有權就董事局會議上將予討論事項向管理層尋求進一步資料，及在需要時可尋求外部專業顧問的獨立意見，費用概由本公司承擔。

董事（包括獨立非執行董事）於合約、交易或安排中擁有重大利益時，則不得就批准相同事宜之董事局決議案投票，亦不得計入法定人數。

(v) 與高級管理人員的會議

全體獨立非執行董事可透過定期／臨時會議與高級管理人員分享其建議或意見。

本公司不時或應要求向獨立非執行董事安排匯報業務表現，讓彼等有機會就管理程序及業務表現發表獨立觀點及意見。

於本年度，董事局一直符合上述 (i) 項有關委任獨立非執行董事的上市規則要求。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出的獨立性確認函，並根據上市規則第3.13條所載的指引認同彼等屬獨立，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷的關係。

董事局每年審閱上述機制的實施情況及成效，並認為該等機制仍屬有效，能確保董事局獲得獨立觀點及意見。

各董事間的關係及聯繫

董事局成員之間並無存有任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

企業管治報告

主席及首席執行官

企業管治守則的第C.2.1條守則條文規定，董事局主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與首席執行官之間職責的分工。本公司支持主席與首席執行官之間職責的分工，以確保權力及權限均衡。主席與首席執行官的職務分離，目前分別由沈培英先生及黎國鴻先生擔任。該等職務已明確界定各自的職責。

主席的主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局委員會成員協助下，首席執行官負責本集團業務的日常管理、向董事局建議策略，以及決定及執行營運決策。

委任、重選及免任

沈培英先生（作為執行董事）的現有服務協議自二零二四年八月九日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該協議。根據上述服務協議，沈先生的薪酬為每年港幣250,000元。

黎國鴻先生（作為執行董事）的現有服務協議自二零二四年八月九日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該協議。根據上述服務協議，黎先生的薪酬為每年港幣250,000元。

林依蘭女士（作為執行董事）的現有服務協議自二零二四年六月十五日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知以提前終止該協議。根據上述服務協議，林女士的薪酬為每年港幣250,000元。

唐潤江先生（作為非執行董事）的現有服務協議自二零二五年三月一日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知以提前終止該協議。根據上述服務協議，唐先生的薪酬為每年港幣250,000元。

盧煥波先生（作為獨立非執行董事）已與本公司重續委任函，自二零二五年一月二日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，盧先生的薪酬為每年港幣250,000元。

李世佳先生（作為獨立非執行董事）已與本公司重續委任函，自二零二四年十月十三日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，李先生的薪酬為每年港幣250,000元。

梁偉雄先生(作為獨立非執行董事)已與本公司訂立委任函，自二零二四年四月二十日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，梁先生的薪酬為每年港幣180,000元，並進一步調整至每年港幣250,000元，自二零二四年六月一日起生效。

於年內，梁偉雄先生(於二零二四年四月二十日獲委任為一名獨立非執行董事)就上市規則中適用於其作為上市發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果，於二零二四年四月十二日根據上市規則第3.09D條所述者取得法律意見。

根據本公司組織章程細則(「細則」)，所有董事均須每三年於股東週年大會上最少輪值退任及膺選連任一次。根據細則第116條，黎國鴻先生、林依蘭女士及盧煥波先生將於應屆股東週年大會上從董事局輪值退任並願意膺選連任。

董事局委員會

董事局已成立四個董事局委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會(統稱「董事局委員會」)，以監察本公司事務的特定範疇。下表提供本年度內各董事局成員服務的此等委員會的成員資料。

董事局委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
沈培英先生(ED)	—	—	C	C
黎國鴻先生(ED)	—	—	—	M
唐潤江先生(NED)	M	—	—	M
盧煥波先生(INED)	M	M	M	—
陳英順女士(INED)(於二零二四年四月二十日辭任)	M	M	M	—
李世佳先生(INED)	C	C	M	M
梁偉雄先生(INED)(於二零二四年四月二十日獲委任)	M	M	M	—

附註：

C	相關董事局委員會主席
M	相關董事局委員會成員
ED	執行董事
NED	非執行董事
INED	獨立非執行董事

企業管治報告

董事局委員會獲提供足夠資源以履行其職務，並在作出合理要求後，可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

本年度內，各個別委員會成員於董事局委員會會議的出席率概述如下。

董事局委員會	審核委員會	出席／舉行會議次數			投資委員會
		薪酬委員會	提名委員會		
董事					
沈培英先生 (ED)	—	—	1/1	1/1	
黎國鴻先生 (ED)	—	—	—	1/1	
唐潤江先生 (NED)	3/3	—	—	1/1	
盧煥波先生 (INED)	3/3	1/1	1/1	—	
陳英順女士 (INED) (於二零二四年 四月二十日辭任)	1/1	1/1	1/1	—	
李世佳先生 (INED)	3/3	1/1	1/1	1/1	
梁偉雄先生 (INED) (於二零二四年 四月二十日獲委任)	2/2	0/0	0/0	—	

提名委員會

董事局提名委員會(「提名委員會」)每年正式舉行至少一次會議。

提名委員會於需要額外委任董事或填補董事職務的臨時空缺時，會在配合本公司的業務發展及需要下，作出領導及就委任向董事局提出建議。在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會將根據本公司董事提名政策所載的董事提名及委任的標準作考慮，當中包括但不限於品格及誠信；技能及專長；專業及學術背景；就履行董事局及／或委員會職責承諾能投放的時間；以及本公司董事局多元化政策的元素等。倘若提名過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會將根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列彼等的優先次序。提名委員會屆時將向董事局提供建議，以在董事職位的提名候選名單中挑選合適人選作出委任。董事局根據細則及上市規則，委任合適的人士。

就於本公司股東大會上重新委任董事局成員，提名委員會將審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務以及其於董事局中的參與及表現水平，連同退任董事是否繼續符合本公司董事提名政策所載的提名及委任標準，從而向董事局提出建議，以便其作出考慮及向股東提供建議。

於本年度內，提名委員會曾舉行一次會議。於本年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 檢討及評估董事局的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），以配合本公司的企業策略；
- (b) 審閱及建議委任梁偉雄先生為獨立非執行董事及彼之委任條款；
- (c) 審閱及建議重新委任於本公司於二零二四年五月三十日舉行的股東週年大會上退任的董事；
- (d) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (e) 審閱及建議重續(i) 沈培英先生、黎國鴻先生、林依蘭女士及唐潤江先生的董事服務協議；及(ii) 盧煥波先生及李世佳先生的委任函；及
- (f) 審閱本公司董事局成員多元化政策的實施情況及成效。

根據提名委員會的書面職權範圍（可在本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站查閱），提名委員會的主要職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事局的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）一次，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事局作出的任何變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格的人士擔任董事局成員，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提出建議；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是董事局主席及首席執行官）繼任計劃向董事局提出建議。

薪酬委員會

董事局薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）於本年度內曾舉行一次會議。其主要目標是確保本公司能夠招攬、挽留及激勵高質素的員工，以鞏固本公司的成就及為其股東創造價值。

企業管治報告

根據薪酬委員會的書面職權範圍(可在本公司網站www.geminiinvestments.com.hk及聯交所網站查閱)，薪酬委員會已採納就個別本公司執行董事及高級人員的薪酬配套(包括實物利益、退休金權利及構成因失去或終止職務或委任應付的任何補償的補償付款)向董事局提出建議的模式，其亦就非執行董事薪酬向董事局提出建議。其主要角色是協助董事局監督本公司執行董事及本集團的高級人員的薪酬政策及結構。

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及結構，並就此向董事局提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；
- (c) 參考董事局的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套；
- (d) 檢討有關補償相關問題，並就此向董事局提出建議；
- (e) 審閱及建議重續(i)沈培英先生、黎國鴻先生、林依蘭女士及唐潤江先生的董事服務協議；及(ii)盧煥波先生及李世佳先生的委任函；及
- (f) 審閱及建議梁偉雄先生作為獨立非執行董事的委任條款。

薪酬政策的原則

本集團薪酬政策的原則：

- 於本年度對本集團所有董事及高級人員予以實施，及在可行情況下將於隨後年度對彼等予以實施；
- 有足夠靈活度以考慮本公司業務環境及薪酬常規的未來改變；
- 容許在支持本集團的業務策略並配合本集團股東利益下制訂薪酬安排；
- 旨在設定合適獎勵水平，以反映於本年度在可比較公司及本集團所營運的市場中之競爭力，以便能挽留表現出色的員工；

- 維持本集團執行董事及高級人員與表現相關的薪酬基準；及
- 規定與表現有關的薪酬受短期及長期目標的表現是否滿意所限，而該等目標應在本集團展望、本集團營運所在當時的經濟環境及可比較公司的有關表現之背景下設定及評估。

薪酬結構

根據以上薪酬政策，於本年度內，本集團的各執行董事及高級人員的薪酬配套結構包括：

- 就本集團各執行董事及高級人員工作而言屬合適之基本報酬水平；
- 具競爭力的福利計劃；及
- 根據適當的獨立意見及／或對股東利益的評估，以及衡量董事之風險及獎勵是否平衡後所制定的表現量度指標，及與表現有關的全年及長期獎勵計劃之目標。

審核委員會

董事局審核委員會（「**審核委員會**」）於本年度曾舉行三次會議。外聘核數師、執行董事及本集團財務總監及會計經理均受邀出席該三次審核委員會會議。

為履行其職責，審核委員會已獲提供足夠資源，並獲授權查驗有關本集團採納的會計原則及常規的所有事宜及審閱所有重大財務監控、營運監控及合規監控。審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站查閱。

審核委員會的主要角色包括如下：

- (a) 擔任監督與外聘核數師的關係的主要代表機構；
- (b) 審閱本公司的年度及中期財務報表；及
- (c) 評估本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

企業管治報告

於本年度，審核委員會已履行以下工作（概要）：

- 審核委員會協助董事局確保本公司財務報表的真確性。審核委員會就會計政策及實務的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，作出評估及向董事局提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事局匯報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事局提出建議，供董事局考慮。公司秘書保存審核委員會會議的會議記錄，並可供全體董事查閱。
- 審核委員會亦代表董事局管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款（包括酬金）向董事局作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的正直性、獨立性及客觀性。同時，其須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事局信納外聘核數師為獨立。外聘核數師亦在本年報第78頁至第83頁內「獨立核數師報告」中就其匯報責任表達意見。
- 審核委員會須確保本集團已設有風險管理及內部監控系統以識別及管理風險。審核委員會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統及本年度本集團的內部審核職能的成效。有關檢討使用的程序包括與管理層就本集團管理層及主要部門識別的風險範疇進行討論及檢討內部及外部審核的結果及／或報告。審核委員會已檢討及同意管理層確認書，本集團的風險管理和內部監控系統於本年度為有效及足夠。審核委員會已批准並已向董事局提交管理層確認書。
- 審核委員會已檢討及信納有關本集團的會計、財務匯報及內部審核職能方面以及有關環境、社會及管治表現及匯報的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算為足夠。

多元化

本公司已採納一項董事局成員多元化政策（「**董事局成員多元化政策**」）。本公司致力實現多元化，認可及堅信董事局多元化的裨益，以帶來創新、新穎及廣泛的商業視角並加強董事局的決策過程。

根據董事局成員多元化政策，於甄選董事局候選人時，本公司會考慮多項元素，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化及教育背景、專業資歷、技能、知識以及行業及地區經驗，務求達致董事局成員多元化。董事局的委任最終應基於個人優點及預期對董事局的貢獻，並適當考慮董事局成員多元化的裨益。

董事之間的知識及技能均衡搭配，包括管理、策略及業務發展、投資管理、銀行業務、法律、會計及財務管理以及企業治理等領域。彼等擁有多個領域的學位及過往工作經驗，包括工商管理、房地產、投資、法律以及會計及財務管理。董事局有三名擁有不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事局成員人數三分之一以上。此外，董事局成員的年齡介乎40歲至62歲不等。考慮到本公司現行業務模式及具體需求以及董事的不同背景，董事局成員組成提供適當均衡的技能、經驗及視角多樣性，與本公司業務、策略及目標符合一致。

本公司亦將提高董事局的性別多元化，視為增強其盡廣泛的適用人才資源吸引、挽留及激勵僱員的能力的一項重要因素。現時本公司的七名董事中有一名為女性。董事局希望在董事局中保持至少一名女性成員，將利用機會促進董事局的成員性別多元化，並於物色到合適候選人時逐步提升女性成員比例。於二零二四年十二月三十一日，本集團的員工（包括高級管理人員）的男性及女性比例分別為51%及49%。

本公司意識到員工性別多元化的重要性，並在招聘中、高層員工時致力確保性別多元化，以便適時培育不久將來的女性高級管理人員及董事局潛在繼任者，從而促進董事局及員工的性別多元化。隨著業內高層女性員工及合資格女性人數不斷增加，本公司期望有更多女性適時加入員工團隊或當合資格時加入董事局。

提名委員會由董事局委任負責審閱董事局成員多元化政策的實施情況及成效。提名委員會每年審閱董事局成員多元化政策，並在考慮本集團的業務模式及所需後，認為其對本公司而言仍屬有效及適當。

企業管治報告

企業管治職能

董事局負責根據企業管治守則履行下列規定之企業管治職責：

- (a) 制訂及審閱本公司的企業管治政策及慣例；
- (b) 檢討及監察本集團董事及高級人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及慣例；
- (d) 制訂、審閱及監察適用於僱員及董事的行為守則；及
- (e) 檢討本公司是否已遵守企業管治守則及於本企業管治報告中的披露。

於本年度內，董事局考慮以下企業管治事宜：

- 檢討是否已遵守企業管治守則；
- 透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效；及
- 審視本集團的環境、社會及管治表現及呈報機制。

股息政策

本公司已採納載有供董事局釐定將予分派股息的合適金額的原則之書面股息政策。於建議或宣派股息時，本公司應維持充足的現金儲備以滿足本集團之營運資金需求及未來增長以及股東之價值。受限於本公司的尚未兌換可換股優先股之應付股息，本公司擬將分屬於本公司股東的年度綜合溢利淨額的不少於30%作為股息分派予其股東，受限於及經計及股息政策中所載的因素，其中包括(i) 整體財務狀況及財務業績；(ii) 流動資金狀況及現金流情況；(iii) 業務狀況及戰略；(iv) 目前及日後的營運及盈利；(v) 資金要求及開支計劃；及(vi) 對支付股息的任何法律限制。宣派股息或建議有關支付須遵守所有適用法律及法規以及細則。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理程序及內部監控系統的主要特點是以清晰的治理架構、政策及程序以及匯報機制，協助本集團管理各業務範疇的風險。

本集團已制定風險管理組織框架，由董事局、審核委員會及本集團高級管理層組成。董事局釐定就達成本集團策略目標應承擔的風險性質及程度，並全面負責監察風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。董事局透過審核委員會至少每年一次檢討有系統的有效性，範圍涵蓋所有重大控制措施，包括財務、營運及合規控制措施。

本集團已指定其會計部協助董事局及審核委員會制定風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險（包括環境、社會及管治風險，「**環境、社會及管治風險**」）的指示。本集團的高級管理層至少每年一次識別對實現本集團目標造成不利影響的風險（包括環境、社會及管治風險），並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序，從而對被視為重大的風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團外聘獨立專業顧問以協助董事局及審核委員會持續監督本集團營運（不包括美國的營運）的內部監控系統以及履行本集團的內部審計職能，美國的營運的內部審計職能則由 Gemini-Rosemont Realty LLC 的內部審計部門進行評估，識別任何內部監控設計及實施的不足之處並推薦改進建議。內部監控缺失會及時向審核委員會及董事局匯報，以確保迅速採取補救行動。

風險管理報告和內部監控報告均至少每年一次提交予審核委員會及董事局。董事局已透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，包括但不限於本集團應付其業務轉型及不斷轉變的外在環境的能力、管理層檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作結果、就風險及內部監控檢討結果與董事局通訊的詳盡程度及次數、已識別的重大失誤（如有）或弱項以及有關影響，以及遵守上市規則的合規情況。董事局認為本年度本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。

本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事局已收到管理層就本集團風險管理及內部監控系統成效而發出之確認函。

企業管治報告

舉報政策

董事局已採納內部舉報政策（「**舉報政策**」）。舉報政策目的為確保本集團管理層具備良好企業管治意識。舉報人可透過舉報渠道提供有關本集團的潛在不當行為事件的詳細資料，並就此直接向本集團人力資源部門或審核委員會主席匯報。本年度並無發現或留意到對本集團本年度財務報表或整體營運有重大影響的欺詐或不當行為事件。

反貪污

本集團認為誠實、正直及公平是本集團在業務及營運中建立誠信及信任的必要元素。本集團行為守則載於員工手冊，其對履行職責時遇到的各種情況提供指引，以確保本公司聲譽的不受任何欺詐、不忠或腐敗行為損害。

我們的內部監控政策要求員工須就承諾遵守相關公司政策（包括但不限於本集團的行為守則）提交年度確認書。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵循證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）和上市規則的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例所規定屬於任何安全港範圍內。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密程度，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。本集團致力確保公告或通函中所載的資料就重大事實而言並不屬虛假或具誤導性，或並不因遺漏重大事實而屬虛假或具誤導性，以清晰及平衡方式呈列資料，此需要作出正面及負面事實相等程度的披露。

股東權利

根據企業管治守則的強制性披露規定須予披露的股東的若干權利摘要如下。

應股東的請求召開股東大會

根據香港法例第622章《公司條例》（「**公司條例**」）第566條，佔有權於股東大會上投票的全體股東總表決權至少5%的股東可向本公司遞交書面要求以召開股東大會。

書面要求必須：

- (a) 列明將於會上處理的事項的一般性質；及
- (b) 由提出要求的股東認證。

書面要求可收錄於會上適當動議及擬將動議的決議案內容，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該提議決議案所提述的事宜，或有關將在該股東大會上處理的事務。

本公司股東可將書面要求送交本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘道88號太古廣場一座610，註明收件人為公司秘書。倘董事在該書面要求送交日期起計21天內，未有在召開股東大會通告發出日期後不超過28天內召開股東大會，則該等請求召開大會的股東或佔全體請求人士一半以上總表決權的任何請求人士，可自行召開股東大會，但如此召開的股東大會必須於董事須遵守有關召開股東大會規定當日起計不多於3個月內的日期召開。

向董事局轉達股東查詢的程序

股東可向董事局作出查詢。所有查詢均須為書面形式，並以郵遞方式送達本公司的註冊辦事處，地址為香港金鐘道88號太古廣場一座610，註明收件人為公司秘書。

在股東週年大會上動議決議

股東在符合下列條件的情況下可根據公司條例第615條，提出書面要求在本公司股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔有權在股東週年大會上表決的全體股東的總表決權至少2.5%；或
- (b) 該等股東人數為至少50名有權於股東週年大會上表決的股東。

企業管治報告

書面要求必須：

- (a) 列明有關決議案，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該建議決議案所提述的事宜，或有關將在股東週年大會上處理的事務；及
- (b) 由提出要求的股東認證。

書面要求可送交本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘道88號太古廣場一座610，註明收件人為公司秘書，且該請求書必須在該股東週年大會舉行前不少於6個星期或（如較後）於發出該股東週年大會通告的時間由本公司接獲。

在股東大會上建議候選董事

就在股東大會上建議候選董事的人士而言，請參閱本公司網站www.geminiinvestments.com.hk所載程序。

與股東溝通及投資者關係

董事局保持與股東及投資人士持續對話，並採納確立本公司與股東溝通的原則的股東通訊政策（「**股東通訊政策**」），旨在確保與股東及時、透明、準確及公開溝通。

根據股東通訊政策，本公司向股東及投資人士傳達資訊的主要渠道為：本公司的財務報告（中期及年度報告）、股東週年大會及其他可能召開的股東大會，並將所有呈交予聯交所的披露資料以及其公司通訊及其他公司刊物登載於本公司網站（www.geminiinvestments.com.hk），以供閱覽。

我們時刻確保有效並及時向股東及投資人士傳達資訊。本公司透過本公司及聯交所網以電子方式向股東提供公司通訊（包括中期報告、年報及通函）（「**網上版本**」），前提為相關股東已同意或被視為同意收取本公司的公司通訊網上版本。倘並無就收取本公司的公司通訊網上版本尋求股東同意，本公司將按股東於本公司登記的地址適時向其寄發公司通訊印刷本。股東可隨時更改其就日後所有公司通訊所選擇之語言版本或收取方式，向本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司發出合理時間（不少於七日）的通知。本公司網站亦會向股東提供公司資料及本集團的最新發展。

董事局認為本公司的股東週年大會為股東與董事局交換意見提供有用且重要的平台。首席執行官、董事局的其他成員及高級管理人員均會出席股東週年大會，以聆聽股東的意見以及回應彼等有關本集團業務及表現的提問。另外，本公司的外部核數師亦獲邀出席股東週年大會，以便回答有關進行審核以及核數師報告備製及內容的提問。

董事局歡迎股東就本集團的管理及管治提出意見及問題。股東可隨時將彼等對董事局提出的書面查詢及關注事項送交公司秘書，並以郵遞方式送達本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘道88號太古廣場一座610。另外，倘股東就其股權、獲發股息及參與本公司股東大會的權利有任何疑問，可聯絡本公司的股份過戶登記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。

本公司透過董事局成員在董事局會議上的討論定期檢討股東通訊政策的實施情況及成效。本公司已審閱二零二四年其與股東舉行的溝通活動及參與度，並滿意股東通訊政策的實施情況及成效，該政策能令股東積極參與本公司的事宜。

憲章文件

於本年度內，細則並無任何變動。

問責及審計

財務報告

董事局確認其對編製本公司各財政年度財務報表的責任，財務報表應遵從有關法律及上市規則的披露規定，真實及公平反映本集團該年度的事務狀況、業績及現金流量。在編製本年度的財務報表時，董事已採納合適及一致的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計。

本年度的財務報表已由董事按持續經營基準予以編製。概無涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況的重大不明朗因素。本公司外聘核數師就彼等有關本集團賬目的匯報責任而作出的聲明載於本年報第78頁至第83頁的「獨立核數師報告」中。

企業管治報告

核數師酬金

董事局按審核委員會的建議，批准委任香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）為本集團的外聘核數師，於本年度內為本集團提供審計服務。於本年度內，本集團就法定審計、其他審計及非審計服務支付立信德豪的費用為總額港幣8,087,000元，其中港幣2,034,000元或25%為非審計服務的費用。

於本年度內，應付立信德豪的非審計服務費包括有關諮詢服務及企業活動呈報服務的費用港幣854,000元以及審閱截至二零二四年六月三十日止六個月的中期財務資料的費用港幣1,180,000元。

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄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」），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本年度內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。

獨立核數師報告



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)有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第84至167頁盛洋投資(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註及重大政策資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們於該等準則項下的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」),我們乃獨立於 貴集團,且我們已根據守則履行我們其他的道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷,關鍵審計事項為我們審計本期間綜合財務報表中最重要的事項。我們在審計整份綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項,而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

投資物業

(請參閱綜合財務報表附註3(e)、16及42(a))

貴集團於香港及美利堅合眾國(「美國」)的投資物業主要有辦公室物業及住宅物業。

貴集團於二零二四年十二月三十一日的投資物業公允值合共為港幣7,235,163,000元，其中公允值為港幣6,913,743,000元的投資物業(佔貴集團當日的資產總值68.3%)位於美國。

該等投資物業的公允值乃使用市場比較法或收入法進行估計。該等投資的估值由在相關地點物業估值方面擁有適當資格及經驗的獨立合資格專業估值師或向管理層呈報的專項估值團隊進行。估值的恰當性取決於若干需要管理層作出判斷的主要假設，包括貼現率、最終資本化比率、租用率、估計租金價值以及物業質素的溢價或折讓。

我們將該等的投資物業估值列為關鍵審計事項，乃因結餘數值及公允值的釐定涉及固有判斷及估算。

我們的回應：

我們就該等投資物業估值進行的關鍵程序包括：

- (i) 評估獨立專業估值師的資格、能力及客觀性；
- (ii) 了解相關投資物業估值的事實及情況；
- (iii) 評估所採用的方法及所採用的關鍵假設是否恰當；
- (iv) 抽樣檢查估值所採用的輸入數據是否準確及相關；及
- (v) 邀請核數師的估值專家就若干投資物業執行上述第(iii)及(iv)項程序。

關鍵審計事項(續)

持作出售物業

(請參閱綜合財務報表附註3(f)、20及42(d))

於二零二四年十二月三十一日，貴集團位於美國的持作出售物業，總值為港幣767,180,000元，佔貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產總值7.6%。

該等物業按照成本與可變現淨值之較低者計量。釐定該等物業的可變現淨值需要進行估計，包括銷售該等物業所需的預期未來售價及成本，並由管理層參考外部物業估值師就若干物業進行的估值作出評估。

我們將該等物業可變現淨值的評估列為關鍵審計事項，因為該等物業對貴集團的資產總值意義重大，而且可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層就估計未來售價及估計銷售成本作出重大判斷及估計。

我們的回應：

我們就管理層評估位於美國的持作出售物業的可變現淨值之程序包括：

- (i) 向管理層了解該等物業相關可變現淨值評估的事實及情況；
- (ii) 獲得和檢查管理層的持作出售物業之可變現淨值評估及／或外部物業估值師編製的外部估值報告，作為管理層對持作出售物業之可變現淨值進行評估之基礎；
- (iii) 評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；及
- (iv) 與管理層及／或外部物業估值師討論彼等的估值方法；及通過比較類似物業的預期未來售價與近期交易價格(如適用)，評估在估值中使用的關鍵估計及假設，包括預期未來售價。

獨立核數師報告

年報內的其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括 貴公司年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未考慮其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於我們已執行的工作認為此其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必須的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事須負責監督 貴集團的財務報告流程。就此而言，審核委員會負責協助董事履行彼等的職責。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體而言綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包括我們意見的核數師報告。本報告按照香港《公司條例》第405條僅向整體成員報告，除此之外本報告別無其他用途。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。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據《香港審計準則》進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

我們根據《香港審計準則》進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們也：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算和相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，總結是否存有可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素。倘若我們總結認為存有重大不確定因素，我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露，或倘相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體列報、架構和內容，以及綜合財務報表是否已公平反映及列報相關交易及事項。
- 計劃及執行集團審計以獲得集團內實體或業務單位的財務資料獲得充足適當的審計憑證，作為就集團財務報表發表意見之基礎。我們負責指導、監督和審閱工作表現以執行集團審計工作。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們就審計(其中包括)的計劃範圍和時間及在審計中識別的重大審計發現(包括內部控制的重大缺失)與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會作出聲明，表示我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係和其他事宜以及就消除威脅所採取的行動或所應用的保障措施(如適用)，與彼等進行溝通。

我們通過與負責管治人員溝通，確定本期間綜合財務報表審計工作的最重要事項，因此有關事項為關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，我們認為於核數師報告中傳達有關事項可合理預期的不良後果將超過有關傳達的公眾利益而不應如此行事，否則我們在核數師報告中描述此等事項。

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，二零二五年三月十四日

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	4, 5	1,047,591	1,061,755
直接成本及營運開支	6	(530,352)	(601,739)
		517,239	460,016
其他收入、收益／虧損	7	12,680	9,294
行政及其他費用	8	(186,724)	(194,288)
持作買賣的金融工具公允值變動		22,305	12,143
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(7,018)	(7,048)
投資物業公允值變動	16	(256,383)	(957,684)
分類為持作出售的資產公允值變動		—	(38,989)
金融資產的減值虧損撥回／(撥備)		2,886	(3,216)
應佔聯營公司業績		(6,343)	—
財務費用	9	(329,933)	(400,036)
分屬於有限合夥人虧損		111,075	229,396
		(120,216)	(890,412)
除所得稅前虧損	10	(120,216)	(890,412)
所得稅	11	(35,719)	(23,685)
		(155,935)	(914,097)
本年度虧損		(155,935)	(914,097)
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(94,836)	(655,881)
非控股權益	36	(61,099)	(258,216)
		(155,935)	(914,097)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	14		
— 基本(港幣)		(0.15)	(1.03)
— 攤薄(港幣)		(0.15)	(1.03)

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損		(155,935)	(914,097)
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		(26,054)	6,938
本年度其他全面收入		(26,054)	6,938
本年度全面總收入		(181,989)	(907,159)
全面總收入分屬於：			
本公司股東		(120,890)	(648,943)
非控股權益	36	(61,099)	(258,216)
		(181,989)	(907,159)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	7,235,163	7,117,114
物業、機器及設備	17	237,771	224,467
於合營公司的投資		6,262	6,288
於聯營公司的投資		693	5,968
按公允值計入損益的金融資產	18	466,113	478,641
按金、預付款項及其他應收賬款	19	49,359	58,991
其他金融資產	27	476,549	399,275
受限制銀行存款	22	778	348
遞延稅項資產	32	150,326	162,251
		8,623,014	8,453,343
流動資產			
持作出售物業	20	767,180	1,349,749
存貨		114	—
按金、預付款項及其他應收賬款	19	84,488	127,233
持作買賣的金融工具	21	121,812	—
可收回稅項		18,188	25,816
受限制銀行存款	22	129,801	122,043
現金及銀行結餘	23	374,035	455,995
		1,495,618	2,080,836
資產總值		10,118,632	10,534,179
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	24	434,109	402,129
應付一名股東賬款	25	9,637	46,428
應付稅項		3,831	4,014
貸款	26	652,925	385,088
		1,100,502	837,659
流動資產淨值		395,116	1,243,177
資產總值減流動負債		9,018,130	9,696,520

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
	附註		
資本及儲備			
股本	28	371,191	371,191
儲備	29	3,966,196	4,087,312
分屬於本公司股東的權益		4,337,387	4,458,503
非控股權益	36	924,351	1,004,651
總權益		5,261,738	5,463,154
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用	24	10,709	12,820
應付一名股東賬款	25	415,234	417,814
貸款	26	3,183,117	3,593,897
其他金融負債	27	17,269	92,401
遞延稅項負債	32	130,063	116,434
		3,756,392	4,233,366
總權益及非流動負債		9,018,130	9,696,520

第 84 至 167 頁的綜合財務報表於二零二五年三月十四日經由董事局核准及授權發佈，並由下列董事代表簽署：

沈培英
董事

黎國鴻
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本 (附註28) 港幣千元	可換股 優先股 儲備 (附註30) 港幣千元	永久債券 儲備 (附註31) 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	本公司 股東 的權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 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
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(94,836)	(94,836)	(61,099)	(155,935)
其他全面收入	-	-	-	-	-	(26,054)	-	(26,054)	-	(26,054)
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(26,054)	-	(26,054)	-	(26,054)
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	(26,054)	(94,836)	(120,890)	(61,099)	(181,989)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,148)	(19,148)
收購非控股權益的股權	-	-	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)
於二零二四年十二月三十一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	7,930	(890,249)	4,337,387	924,351	5,261,738

於二零二四年十二月三十一日的結餘

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本 (附註28) 港幣千元	可換股 優先股 儲備 (附註30) 港幣千元	永久債券 (附註31) 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	屬於 本公司 股東 的權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	27,046	(139,080)	5,107,672	1,320,657	6,428,329
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(655,881)	(655,881)	(258,216)	(914,097)
其他全面收入	-	-	-	-	-	6,938	-	6,938	-	6,938
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	6,938	-	6,938	-	6,938
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	6,938	(655,881)	(648,943)	(258,216)	(907,159)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,790)	(57,790)
於二零二三年十二月三十一日的結餘	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

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營活動現金流量			
經營所得現金淨額	34(a)	454,676	645,716
已付所得稅		(3,103)	(14,496)
經營活動現金收入淨額		451,573	631,220
投資活動現金流量			
購入物業、機器及設備		(17,685)	(15,833)
向合營公司的注資		—	(6,280)
投資物業的資本開支		(92,096)	(68,278)
出售投資物業的所得款項		69,303	741,653
非上市基金的投資分派		2,663	64,828
於聯營公司的投資分派		—	539
已收利息		12,376	6,063
投資活動現金(使用)/收入淨額		(25,439)	722,692
融資活動現金流量			
新增銀行及其他貸款	34(b)	229,288	363,706
償還銀行及其他貸款	34(b)	(336,796)	(1,416,666)
已付有限合夥人權益的結清	34(b)	(72,916)	(101,977)
償還租賃負債	34(b)	(10,148)	(13,541)
已付利息	34(b)	(245,594)	(301,189)
來自股東的墊款	34(b)	—	237,756
償還應付股東賬款	34(b)	(36,741)	(399,023)
已付非控股權益的分派		(19,148)	(57,790)
已付永久債券持有人的分派	31	(226)	(226)
融資活動現金使用淨額		(492,281)	(1,688,950)
現金及現金等值減少淨額		(66,147)	(335,038)
年初現金及現金等值		455,995	790,673
匯率變動影響		(15,813)	360
年末現金及現金等值		374,035	455,995
現金及現金等值結餘的分析：			
於銀行及其他金融機構的存款	23	64,025	57,948
現金及銀行結餘	23	310,010	398,047
		374,035	455,995

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)是一間於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要經營地點已於本年報公司資料一節內披露。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，盛美管理有限公司(「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24.86%及41.77%。盛美為遠洋集團控股有限公司的間接全資附屬公司。

本公司是一間投資控股公司。各附屬公司的主要業務分別詳列於附註39。

本財務報表以港幣呈列，港幣亦是本公司的功能貨幣。此外，部份於香港以外營運的若干集團公司的功能貨幣由該等集團公司營運的主要經濟環境的貨幣所釐定。

2. 會計政策變動

(a) 採納經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 自二零二四年一月一日起

下列修訂本自二零二四年一月一日開始之期間生效：

香港會計準則第1號的修訂本	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號的修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款分類
香港財務報告準則第16號的修訂本	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂本	供應商融資安排

該等修訂本對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

2. 會計政策變動(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

下列可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告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
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂本	缺乏可交換性 ²
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 ³
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 ³
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 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ⁴

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

有關預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載列如下。

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

該等修訂澄清投資者與其聯營公司或合營公司之間存在資產出售或注資的情況。倘與聯營公司或合營公司的交易採用權益法入賬，則失去對並無包含業務的附屬公司的控制權所產生的任何收益或虧損於損益確認，惟僅以非相關投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。同樣地，按公允值重新計量於任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營公司)的保留權益所產生的任何收益或虧損於損益確認，惟僅以非相關投資者於新聯營公司或合營公司的權益為限。

本公司董事預期，倘出現有關交易，應用該等修訂本將對未來期間的本集團綜合財務報表造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

2. 會計政策變動(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號的修訂本 – 缺乏可交換性

該等修訂本協助實體釐定一種貨幣是否能兌換成另一種貨幣，以及於不能兌換時所使用的即期匯率。

預期該等修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

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

該等修訂本包括旨在提高(i)香港財務報告準則第1號，首次採納香港財務報告準則；(ii)香港財務報告準則第7號，金融工具：披露及實施香港財務報告準則第7號的指引；(iii)香港財務報告準則第9號，金融工具；(iv)香港財務報告準則第10號，綜合財務報表；及(v)香港會計準則第7號，現金流量表的一致性的澄清、簡化、更正及改動。

預期該等修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

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

該等修訂本包括(a)釐清確認及終止確認部分金融資產及負債的日期，並新增透過電子現金轉賬系統償付部分金融負債的例外情況；(b)釐清並對於評估金融資產是否符合僅支付本金及利息(「SPPI」)準則增加進一步指引；(c)對於若干可改變現金流量的合約條款工具(例如部分具有與實現環境、社會及管治目標相關特徵的金融工具)新增披露；及(d)更新指定為按公允值計入其他全面收入(「按公允值計入其他全面收入」)的股本工具的披露。第(b)項的修訂與金融機構最為相關，但第(a)、(c)及(d)項的修訂與所有實體相關。

預期該等修訂本將不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

2. 會計政策變動(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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

依賴自然能源的電力的合約可協助公司從風力及太陽能來源取得電力供應。由於該等合約的發電量可能會因天氣狀況的不可控因素而改變，因此目前的會計規定可能無法充分掌握該等合約如何影響公司業績。該等修訂本包括(i)闡明「自用」的應用；(ii)倘該等合約用作對沖工具，則允許對沖會計；及(iii)新增披露規定，以便投資者了解該等合約對公司財務表現及現金流量的影響。

預期該等修訂本不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第18號 – 財務報表的呈列及披露

有關財務報表的呈列及披露之修訂取代香港會計準則第1號，重點為更新損益表。

引入的關鍵新概念涉及(i)包含定義小計的損益表結構；(ii)釐定在損益表呈列開支中最有用結構概要的規定；(iii)於財務報表的單一附註中披露實體財務報表以外呈報的若干損益表現計量(即管理層定義的績效計量)的規定；及(iv)適用於一般主要財務報表及附註的彙總及分類的加強原則。

本公司董事預期未來應用該等修訂本及修訂將不會對綜合財務報表中項目的確認或計量產生影響，惟會影響綜合財務報表的呈列及披露。

香港財務報告準則第19號 – 無公眾問責性的附屬公司：披露

該修訂本與其他香港財務報告準則並行應用。除了披露規定之外，合資格附屬公司應用其他香港財務報告準則的規定，並應用香港財務報告準則第19號的減少披露規定。香港財務報告準則第19號的減少披露規定在合資格附屬公司財務報表使用者的信息需求與編製者節省成本之間取得平衡。香港財務報告準則第19號為合資格附屬公司的自願準則。

本公司的股份於聯交所上市及買賣，因此根據香港財務報告準則第19號，本公司須向公眾負責，且並不符合選擇應用該準則編製本集團綜合財務報表的資格。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策

(a) 編製基準

第84頁至第167頁的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱為香港財務報告準則）以及香港《公司條例》有關編製財務報表的條文編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。

編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策概述於下文。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

除投資物業及若干金融工具以公允值計量並於以下所載重大會計政策解釋外，本財務報表以歷史成本為基準而編製。

謹請注意，編製本綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對目前事件及行動的最佳了解及判斷，惟最終實際結果可能有別於該等估計。涉及較大程度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對綜合財務報表具有重大影響的範疇，已在附註42中予以披露。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團公司之間所進行的公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。

非控股權益（即現時的附屬公司所有權權益）的賬面值為該等權益於初步確認時的款額加上非控股權益應佔權益其後變動的部份。即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面總收入仍分屬於有關非控股權益。

3. 重大會計政策(續)

(c) 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的被投資方。倘具備以下全部三項因素，本公司即對被投資方擁有控制權：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利，以及利用其權力影響該等可變回報的能力。如有事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則會重新評估控制權。

倘本集團於投資對象的投票權或類似權利未能佔多數，則本集團於評估其是否對該投資對象有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- a. 與該投資對象其他投票權持有人的合約安排。
- b. 其他合約安排產生的權利。
- c. 本集團的投票權及潛在投票權。

(d) 收入及其他收入

出售物業

在一般業務過程中銷售開發待售物業所產生之收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。物業的控制權於某一時間點轉移，當客戶獲得已落成物業之實物所有權或法定所有權，且本集團現時有權收取付款及代價可收回時，方會確認收入。

向客戶提供的服務

來自服務的收入於提供服務或服務完成時隨時間確認。

租金收入

租金收入，包括在經營租賃下物業所得的預收租金，於有關租賃期內以直線法確認。已確認租金收入與已收租金現金的差額於綜合財務狀況表入賬列為應計應收租金收入。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

(d) 收入及其他收入(續)

股息收入

投資所得的股息收入(包括按公允值計入損益的金融資產及持作買賣的金融工具)於股東應收股息的權利確立時入賬(倘經濟利益可能會流入本集團及收入金額能可靠地計量)。

(e) 投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作為資本增值及不由本集團佔用的物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接相關支出。於初步確認後，投資物業按公允值計量，而有關變動於損益予以確認。

(f) 發展中物業及持作出售物業

發展中物業

發展中物業成本包括土地收購成本、開發支出、其他直接開支及資本化的借貸成本(見附註3(m))。完成時，物業的所有開發成本將轉移至持作出售物業。

發展中物業按成本與可變現淨值之較低者計量。

可變現淨值是日常業務過程中的估計售價減去估計完成時的成本以及完成銷售必需的估計成本。

3. 重大會計政策(續)

(f) 發展中物業及持作出售物業(續)

持作出售物業

持作出售物業為於報告期末的待售已落成物業，並按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。

(g) 物業、機器及設備

於綜合財務狀況表的物業、機器及設備是按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。永久業權土地按成本減累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目(永久業權土地除外)折舊按其估計可使用年期減去其剩餘價值入賬，並採用直線法按以下年期將其成本扣銷：

傢俱、裝置及設備	3至10年
電腦設備	3年
樓宇	23至40年
租賃物業裝修	3至5年或按租賃期(以較短者為準)

(h) 非金融資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其非金融資產(即物業、機器及設備)的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。當有任何該等跡象，則估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及一致的分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計較其賬面值為低，則該資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產的投資於本集團承諾購買有關投資當日確認。

倘金融資產並非按公允值計入損益，於初步確認時，本集團按金融資產的公允值另加因收購該金融資產而直接產生的交易成本計量該金融資產。按公允值計入損益的金融資產於損益支銷。

金融資產按以下分類其後計量：

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理有關金融資產的業務模式以及該金融資產的現金流量特徵而定。本集團按兩個計量類別將其債務工具分類：

— 攤銷成本

持有金融資產的業務模式旨在通過持有金融資產收取合約現金流量，且有關金融資產的合約條款導致於指定日期，僅為本金及未償付本金利息付款的現金流使用實際利率法按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益中確認。

— 按公允值計入損益

並不符合按攤銷成本列賬或按公允值計入其他全面收入的準則的金融資產按公允值計入損益計量。公允值及利息收入的變動於損益中確認。

3. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

基金投資、其他資產以及持作買賣的金融工具

— 按公允值計入損益

基金投資、其他資產以及持作買賣的金融工具具現金流量且並非單純支付本金及利息，乃按公允值計入損益予以分類及計量。公允值、股息收入及利息收入的變動於損益中確認。

(iii) 金融資產減值虧損

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本(包括應收租金及其他相關應收賬款、其他應收賬款及按金、受限制銀行存款以及現金及銀行結餘)列賬的債務工具相關的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)，並按公允值計入其他全面收入。

預期信貸虧損是對金融工具預期可用年期內按所有現金差額(即根據合約應付予本集團的現金流與本集團預期收取的現金流之間的差額)現值計量的信貸虧損的概率加權估算。計量預期信貸虧損時考慮的最長期間是實體承擔信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損於各報告期末計量，以反映債務工具的信貸風險自初步確認起的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益中確認為減值收益或虧損。按攤銷成本計量的債務工具的虧損撥備自有關資產的總賬面值中扣除。

金融資產的總賬面值在未來不可能收回金額的情況下部份或全部撇銷。此情況一般為本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流，以償還可能獲撇銷的金額時發生。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

就應收租金及其他相關應收賬款而言，本集團應用簡化的方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。應收租金及其他相關應收賬款的預期信貸虧損使用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣估算，並就債務人特定的因素及對在報告期末的當前及預測一般經濟狀況作出的評估予以調整。就其他債務金融資產而言，本集團按12個月預期信貸虧損或年限內預期信貸虧損計量虧損撥備，視乎自初步確認起信貸風險是否有大幅增加而定。

自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入則根據總賬面值計算。

3. 重大會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

金融債務分類為(i)按攤銷成本列賬的金融負債；或(ii)按公允值計入損益的金融負債。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括其他應付賬款及應計費用、應付股東及附屬公司賬款以及貸款，均按公允值及扣除所產生的直接相關成本初步計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。誠如附註3(m)所載，相關利息開支根據會計政策入賬。

按公允值計入損益的金融負債

倘屬以下情況，金融負債可不可撤回地指定為按公允值計入損益：

- 有關指定消除或大幅減低按不同基準計量資產或負債，或確認該等資產或負債的收益及虧損所產生的計量或確認不一致性；或
- 根據已記錄存檔的風險管理或投資策略，該金融負債構成按公允值管理及評估表現的一組金融負債或金融資產及金融負債一部份，而有關該組別的資料按公允值基準向本集團的主要管理人員內部提供。

倘該金融負債構成包含一個或多個嵌入式衍生工具的合約的一部份，整份合併合約可指定為按公允值計入損益。

有關租賃負債的會計政策載於附註3(l)。

(iv) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

(j) 其他金融資產／負債

有限合夥人權益

有限合夥人權益指為財務報告目的而綜合入賬之第三方在若干房地產有限合夥企業中持有之權益。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的有限合夥人權益主要包括於附屬公司的有限合夥人權益。

有限合夥人權益於綜合收益表單獨呈列，並於綜合財務狀況表的金融資產／負債及權益內呈列。與該等有限合夥企業相關的有限合夥人權益有固定期限，於綜合財務狀況表入賬列為資產／負債，而分配予有限合夥人的相關收入／(虧損)於綜合收益表入賬列為與有限合夥人相關的虧損或收入。與該等具有永久年期的有限合夥企業相關的有限合夥人權益於綜合財務狀況表的權益內記錄為非控股權益，而分配予非控股權益的相關收入／(虧損)於綜合收益表呈列為分屬於非控股權益的損益。

出資百分比不一定代表各附屬公司適用的溢利或虧損分成百分比。溢利或虧損分成以瀑布式架構為基礎。瀑布式架構指按比例向另一方分配溢利或虧損及現金分派，以提供優先回報。瀑布式架構按特定順序於普通合夥人及有限合夥人之間分配損益。瀑布式架構乃基於各合夥企業具體條款，其中包括資本回報、有限合夥人的優先回報、普通合夥人的回報。就包含瀑布式架構的附屬公司而言，分派條文各有不同，因此擁有權百分比實際上並不代表有限合夥人將從該等附屬公司收取的溢利或虧損分成百分比或經濟利益。

(k) 稅項

所得税包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的損益，就所得税而言毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整，按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言的相關金額的暫時差額而確認。

3. 重大會計政策(續)

(k) 稅項(續)

就按公允值計量之投資物業產生之遞延稅項資產而言，通過出售而非使用收回的假設未被推翻。

(l) 租賃

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於承租人的綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體獲提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產價值較低的租賃進行資本化。本集團已選擇不就於開始日期租賃期12個月或以下及不包含購買選擇權的租賃確認使用權資產。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本及(iv)承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件所規定的狀態時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則另作別論。

本集團應用成本模型計量使用權資產(計入物業、機器及設備)。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量使用權資產，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。由於租賃隱含利率無法輕易釐定，故租賃付款採用承租人的增量貸款利率予以貼現。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

(l) 租賃(續)

作為出租人的會計處理

本集團向多名租戶出租其投資物業。經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法於損益賬內確認。取得經營租賃產生的初步直接成本加入至已租賃資產賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

當本集團於一項轉租安排中作為間接出租人，本集團須參考開頭租約產生的使用權資產而非參考相關資產，將轉租分類為融資租賃或經營租賃。

(m) 貸款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售的合資格資產所產生的直接貸款成本，計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。

所有其他貸款成本於其產生期間在損益賬內確認。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利指預期在僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 定額供款退休計劃

本集團支付予強制性公積金計劃及其他界定供款退休計劃已確認為一項支出，作為僱員因提供服務而應享有的供款。

4. 分部資料

向本公司執行董事（作為首要營運決策者）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。年內，本集團於美國自行開發的物業開始經營餐廳，並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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	美國物業投資 港幣千元	美國物業開發 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及其他投資 港幣千元	
分部收入	742,702	295,941	8,363	-	3,930	1,050,936
減：分部間銷售	-	-	-	-	(3,345)	(3,345)
綜合收益表中所呈列的收入	742,702	295,941	8,363	-	585	1,047,591
分部業績	365,262	45,678	(68,014)	(5,500)	18,697	356,123
銀行存款利息收入						12,376
折舊						(12,997)
財務費用						(329,933)
金融資產的減值虧損撥回						2,886
未分配的企業支出						(148,671)
除所得稅前虧損						(120,216)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	美國物業投資 港幣千元	美國物業開發 港幣千元	香港物業投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及其他投資 港幣千元	
分部收入	868,452	185,804	7,240	-	3,172	1,064,668
減：分部間銷售	-	-	-	-	(2,913)	(2,913)
綜合收益表中所呈列的收入	868,452	185,804	7,240	-	259	1,061,755
分部業績	(191,082)	(119,444)	(4,872)	(3,318)	11,887	(306,829)
銀行存款利息收入						6,063
折舊						(16,187)
金融資產的減值虧損撥備						(3,216)
財務費用						(400,036)
未分配的企業支出						(170,207)
除所得稅前虧損						(890,412)

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、未分配金融資產的減值虧損撥回／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。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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	8,129,494	7,897,599
– 美國物業開發	1,034,657	1,664,570
– 香港物業投資	322,174	396,839
– 基金投資	458,512	470,501
– 證券及其他投資	133,112	8,652
未分配資產	40,683	96,018
綜合資產總值	10,118,632	10,534,179
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	4,488,673	4,358,322
– 美國物業開發	265,546	473,979
– 香港物業投資	5,332	4,011
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	96,885	234,255
綜合負債總值	4,856,894	5,071,025

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者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年度報告所識別的分部。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由 GR Realty 管理				證券及	合計
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	其他投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已包括在計算分部損益內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	22,305	22,305
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	-	-	(6,738)	(280)	(7,018)
投資物業公允值變動	(181,473)	-	(74,910)	-	-	(256,383)
應佔聯營公司業績	(6,343)	-	-	-	-	(6,343)
分屬於有限合夥人虧損	111,075	-	-	-	-	111,075

截至二零二三年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由 GR Realty 管理				證券及	合計
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	其他投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已包括在計算分部損益內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	12,143	12,143
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	-	-	(6,898)	(150)	(7,048)
投資物業公允值變動	(947,734)	-	(9,950)	-	-	(957,684)
出售投資物業的收益	2,147	-	-	-	-	2,147
分屬於有限合夥人虧損	229,396	-	-	-	-	229,396

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(b) 區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(註冊所在地)及美國。

本集團按其經營業務資產的地理位置劃分的收入(不包括分部間銷售)及非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)，詳列於下：

	收入(不包括分部間銷售)		非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	8,363	7,240	321,420	396,330
美國	1,039,228	1,054,508	7,151,514	6,945,251
其他	—	7	—	—
	1,047,591	1,061,755	7,472,934	7,341,581

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無來自單一客戶之收入佔本集團總收入之10%或以上。

5. 收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租金收入	571,508	678,760
股息收入	585	259
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	293,413	185,804
– 銷售食品及飲品	2,528	—
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	179,557	196,932
	1,047,591	1,061,755

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 直接成本及營運開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
維修、維護及公用設施	150,517	164,848
物業保險成本	16,172	18,750
物業管理開支	35,088	37,004
房地產稅	120,963	82,099
出售物業成本	182,709	150,874
銷售成本	18,657	10,771
銷售食品及飲品成本	1,130	—
撇減持作出售物業至可變現淨值(附註20)	—	130,991
其他	5,116	6,402
	530,352	601,739

7. 其他收入、收益／虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
利息收入	12,376	6,063
出售投資物業的收益	—	2,147
其他	304	1,084
	12,680	9,294

8. 行政及其他費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師酬金(附註10)	6,053	5,869
折舊(附註17)	12,997	16,187
員工成本	85,410	90,655
短期租賃的租金開支	589	815
法律及專業費用	36,431	47,453
保險開支	6,932	7,326
資訊服務費用	10,020	11,684
匯兌差額淨額	7,713	(8,546)
其他	20,579	22,845
	186,724	194,288

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	319,631	384,574
租賃負債的利息開支(附註33)	2,878	1,064
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	322,509	385,638
安排費攤銷	7,424	14,398
	329,933	400,036

10. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除及(計入)下列各項後得出：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師酬金(附註8)		
– 法定審計服務	2,310	2,250
– 其他審計服務	3,743	3,619
	6,053	5,869
投資物業的總租金收入	(571,508)	(678,760)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	327,856	309,103
	(243,652)	(369,657)
匯兌差額淨額	7,713	(8,546)
出售物業、機器及設備的虧損	145	–
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)(附註35)	1,838	1,890

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	139	163
往年撥備過度	–	(97)
	139	66
即期稅項 – 海外稅項		
年內撥備	12,894	14,342
往年撥備(過度)／不足	(2,485)	77
	10,409	14,419
即期稅項總額	10,548	14,485
遞延稅項開支(附註32)	25,171	9,200
所得稅	35,719	23,685

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的16.5%(二零二三年：16.5%)計提香港利得稅，本集團一間屬利得稅兩級制項下合資格實體的附屬公司除外。合資格實體首港幣2,000,000元的應課稅溢利按稅率8.25%評稅，而其餘應課稅溢利按稅率16.5%評稅。

本集團位於美國的附屬公司須繳納21%(二零二三年：21%)的美國聯邦所得稅以及介乎0%至8.84%(二零二三年：介乎3.95%至8.84%)的各州所得稅。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 所得稅(續)

年內所得稅可與綜合收益表內除所得稅前虧損對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除所得稅前虧損	(120,216)	(890,412)
按相關司法權區虧損的適用稅率計算的稅項	(25,166)	(190,790)
不可扣稅支出的稅務影響	72,160	246,349
不用課稅收入的稅務影響	(38,726)	(51,448)
動用稅項虧損的稅務影響	(54)	(64)
未確認稅項虧損的稅務影響	13,078	5,859
未確認暫時差額的稅務影響	(549)	(587)
其他	840	(934)
往年撥備過度	(2,485)	(20)
代扣稅	16,621	15,320
所得稅	35,719	23,685

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)所披露的董事酬金如下：

	沈培英 港幣千元	黎國鴻 港幣千元	林依蘭 港幣千元	唐潤江 港幣千元	盧煥波 港幣千元	陳英順 ² 港幣千元	李世佳 港幣千元	梁偉雄 ³ 港幣千元	合計 港幣千元
二零二四年									
袍金	221	221	221	221	221	55	221	165	1,546
其他酬金									
– 薪金及其他福利	-	1,996	1,274	-	-	-	-	-	3,270
– 退休福利計劃供款	-	195	126	-	-	-	-	-	321
總酬金	221	2,412	1,621	221	221	55	221	165	5,137

	沈培英 港幣千元	黎國鴻 港幣千元	林依蘭 港幣千元	唐潤江 港幣千元	周岳 ¹ 港幣千元	盧煥波 港幣千元	陳英順 港幣千元	李世佳 港幣千元	合計 港幣千元
二零二三年									
袍金	180	180	180	180	169	180	180	180	1,429
其他酬金									
– 薪金及其他福利	-	1,932	1,229	-	-	-	-	-	3,161
– 退休福利計劃供款	-	190	122	-	-	-	-	-	312
總酬金	180	2,302	1,531	180	169	180	180	180	4,902

¹ 於二零二三年十二月九日以非執行董事身份辭任。

² 於二零二四年四月二十日以獨立非執行董事身份辭任。

³ 於二零二四年四月二十日獲委任為獨立非執行董事。

附註：

(a) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

(b) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年內，本集團並無向董事支付酬金，作為吸引加入或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 五名最高薪酬人員及高級管理人員酬金

年內五名最高薪酬人員並無包括任何於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之董事(其酬金於上文附註12呈列)。五名(二零二三年：五名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及其他福利	15,972	16,241
退休福利計劃供款	120	412
	16,092	16,653

其酬金介乎以下範圍：

	二零二四年 僱員人數	二零二三年 僱員人數
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	1

附註：

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內，五名最高薪酬人員薪金均來自GR Realty的僱員，其酬金乃經參考美國薪酬標準釐定。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年內，本集團並無向五名最高薪酬人員支付酬金，作為吸引加入或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

已付或應付高級管理人員酬金介乎以下範圍：

	二零二四年 僱員人數	二零二三年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2

14. 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年內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣 95,062,000 元（二零二三年：約港幣 656,107,000 元）及年內已發行 635,570,000 股（二零二三年：635,570,000 股）普通股加權平均數計算。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分屬於本公司股東的虧損	(94,836)	(655,881)
減：年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	(95,062)	(656,107)

(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二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

15. 股息

本公司於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無就本公司可換股優先股及普通股派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港物業	321,420	396,330
美國物業	6,913,743	6,720,784
	7,235,163	7,117,114

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。

於本年度投資物業進行重新估值導致公允值變動產生虧損淨額約港幣256,383,000元(二零二三年：約港幣957,684,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二四年十二月三十一日，本集團約73%(二零二三年：約70%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業約港幣5,180,481,000元(二零二三年：約港幣5,679,485,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣3,439,522,000元(二零二三年：約港幣3,565,408,000元)的抵押品(於附註26披露)。

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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	7,117,114	8,194,869
轉撥自持作出售物業(附註20)	392,260	273,401
資本開支	92,096	64,460
年內出售	(67,345)	(782,848)
公允值變動	(256,383)	(957,684)
轉撥自分類為持作出售的資產	-	308,161
匯兌調整	(42,579)	16,755
於年末	7,235,163	7,117,114

16. 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	550	—
公允值變動	(140)	(133)
轉撥自分類為持作出售的資產	—	681
匯兌調整	(2)	2
於年末	408	550

下表列載該等投資物業公允值之釐定方式之資料(尤其是估值方法及所用輸入數據)。

估值技術中的重大不可觀察輸入數據包括：

估計租金價值	根據物業的實際景觀、類型及質素，並以任何現有租賃的條款、其他合約及外在證據(如類似物業的目前市值租金)支持
資本化比率	投資物業的預計回報率
折讓率	於現金流量金額及時間反映目前不確定因素的市場評估
就物業質素而定的溢價或折讓	就物業景觀、地點、大小、樓層及狀況等物業質素而定
最終資本化比率	顯示潛在回報率、物業性質及現行市況
租用率	租用或使用的空間與可用空間總量的比率

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

有關投資物業的第三級公允值計量的資料如下：

二零二四年十二月三十一日

物業及位置	公允值 港幣千元	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍	主要不可觀察輸入數據 與公允值計量之間的 相互關係
位於香港的辦公室物業 (附註(ii))	290,500	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月港幣 41元至港幣51 元	估計租金價值越高， 公允值越高
			資本化比率	2.4%至3.4%	資本化比率越高， 公允值越低
位於香港的住宅物業及 停車位(附註(i))	27,420	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月港幣 24元至港幣27 元	估計租金價值越高， 公允值越高
			資本化比率	2.3%至3.4%	資本化比率越高， 公允值越低
位於香港的丈量約份地段 (附註(iii))	3,500	市場比較法	按物業質素(例如 住宅物業位置、 分區及狀況)而定的 溢價或折讓	-20%至10%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的住宅物業 (附註(iii))	1,136,421	市場比較法	按物業質素(例如 住宅物業位置、 景觀、樓層及狀況) 而定的溢價或折讓	-25%至36%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的辦公室物業 (附註(iii))	656,016	市場比較法	按物業質素(例如 辦公室物業位置、 大小及狀況) 而定的溢價或 折讓	-21%至30%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的其他辦公室 物業(附註(iiii))	5,121,306	收益法－現金 流量折現法	折讓率	5.75%至12.5%	折讓率越高， 公允值越低
			最終資本化比率	5.75%至10%	最終資本化比率越高， 公允值越低
			租用率	41%至100%	租用率越高， 公允值越高
			估計租金價值	每平方呎每月港幣 6元至港幣30 元	估計租金價值越高， 公允值越高

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

二零二三年十二月三十一日

物業及位置	公允值 港幣千元	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍	主要不可觀察輸入數據 與公允值計量之間的 相互關係
位於香港的辦公室物業 (附註(ii))	364,300	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月 港幣42元至 港幣50元	估計租金價值越高， 公允值越高
			資本化比率	2.1%至2.6%	資本化比率越高， 公允值越低
位於香港的住宅物業及 停車位(附註(ii))	28,290	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月 港幣22元至 港幣24元	估計租金價值越高， 公允值越高
			資本化比率	2.3%至3%	資本化比率越高， 公允值越低
位於香港的丈量約份地段 (附註(iii))	3,740	市場比較法	按物業質素(例如 住宅物業位置、分區、 及狀況)而定的 溢價或折讓	-20%至10%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的住宅物業 (附註(iii))	706,338	市場比較法	按物業質素(例如 住宅物業景觀、 樓層及狀況)而 定的溢價或折讓	-11%至5%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的辦公室物業 (附註(iii))	704,620	市場比較法	按物業質素(例如 辦公室物業位置、 大小及狀況) 而定的溢價或 折讓	-11%至15%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國及由GR Realty 管理的其他辦公室 物業(附註(iii))	5,309,826	收益法－現金 流量折現法	折讓率	6.02%至12.25%	折讓率越高， 公允值越低
			最終資本化比率	5.75%至10%	最終資本化比率越高， 公允值越低
			租用率	52%至100%	租用率越高， 公允值越高
			估計租金價值	每平方呎 每月港幣6元至 港幣32元	估計租金價值越高， 公允值越高

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

附註(i)：位於香港的辦公室物業、住宅物業及停車位的公允值乃採用收入資本化方法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於相同地點出租類似物業所收取的租金進行評估。折讓率乃參考分析香港類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及有關物業的質素及地點作調整後予以釐定。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，該等投資物業的公允值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)評估於該等日期進行的估值達致，中和邦盟評估為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。該等物業的估值報告由中和邦盟評估的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

附註(ii)：位於美國的住宅等物業及辦公室樓宇的公允值乃參考按每平方呎價基準計算的可比較物業近期售價，採用市場比較法釐定，並就較近期銷售的溢價或折讓(按本集團的物業質素而定)作出調整。樓宇質素越高，溢價越高，將導致公允值計量越高。於二零二四年十二月三十一日，投資物業公允值約港幣1,600,763,000元(二零二三年：約港幣1,414,698,000元)乃根據中和邦盟評估於該等日期進行的估值達致，中和邦盟評估為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。該等物業的估值報告由中和邦盟評估的董事(為香港測量師學會會員)簽署。位於美國的住宅物業公允值約港幣195,174,000元由向管理層呈報的專項估值團隊進行評估。

附註(iii)：該等位於美國及由GR Realty持有的投資物業的公允值由專責估值團隊進行並向管理層匯報。公允值根據ARGUS Enterprise軟件生成現金流量折現(「現金流量折現」)模型(「Argus模型」)利用收益法下的現金流量折現法釐定。現金流量折現法涉及對房地產權益的一連串現金流量預測。Argus模型為一個商業房地產估值的全球性解決方案。根據Argus模型，物業的公允值乃採用資產的估計年內所有權收益及負債的假設(包括退出價值或期末價值)進行估算。現金流量折現法涉及對房地產權益的一連串現金流預測，並已於一連串現金流量預測應用市場推導出的貼現率以釐定與物業有關的現金流量的現值。

現金流入及流出的具體時間乃根據租金覆核、租約續期及相關租賃期、轉租、重建或翻新等事件釐定。通常由具有房地產類別特徵的市場行為推導出適當期限。定期現金流量一般指收入總額減空置、不可收回開支、收租損失、租賃獎勵、維護成本、代理及佣金費用以及其他經營和管理開支的估計金額。該一連串定期現金流入淨額，連同預測期末預計的期末價值估計金額，其後進行折現。

年內估值技術概無變動。

公允值乃根據上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途相同)計算。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	永久 業權土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俱、 裝置及設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本						
於二零二三年一月一日	-	44,046	13,425	10,883	1,494	69,848
添置	-	29,246	11,588	4,392	14	45,240
轉撥自持作出售物業(附註20)	85,687	85,713	-	-	-	171,400
出售	-	-	-	(125)	-	(125)
轉撥	-	-	(446)	446	-	-
租賃終止	-	(11,437)	-	(256)	-	(11,693)
匯兌調整	(167)	(184)	(12)	3	-	(360)
於二零二三年十二月三十一日	85,520	147,384	24,555	15,343	1,508	274,310
添置	-	10,107	14,962	2,819	-	27,888
出售	-	-	(154)	(833)	-	(987)
租賃終止	-	(5,462)	-	-	-	(5,462)
匯兌調整	(528)	(961)	(196)	(73)	-	(1,758)
於二零二四年十二月三十一日	84,992	151,068	39,167	17,256	1,508	293,991
折舊						
於二零二三年一月一日	-	25,747	10,082	6,336	1,348	43,513
年內支出(附註8)	-	12,253	2,604	1,234	96	16,187
出售	-	-	-	(125)	-	(125)
租賃終止	-	(9,584)	-	(229)	-	(9,813)
匯兌調整	-	(7)	7	81	-	81
於二零二三年十二月三十一日	-	28,409	12,693	7,297	1,444	49,843
年內支出(附註8)	-	11,204	578	1,164	51	12,997
出售	-	-	(10)	(832)	-	(842)
租賃終止	-	(5,462)	-	-	-	(5,462)
匯兌調整	-	(237)	(55)	(24)	-	(316)
於二零二四年十二月三十一日	-	33,914	13,206	7,605	1,495	56,220
賬面淨值						
於二零二四年十二月三十一日	84,992	117,154	25,961	9,651	13	237,771
於二零二三年十二月三十一日	85,520	118,975	11,862	8,046	64	224,467

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備(續)

附註：

按相關資產類別劃分的使用權資產(計入上述物業、機器及設備)的賬面淨值分析如下：

	樓宇 港幣千元	傢俱、 裝置及設備 港幣千元	總計 港幣千元
使用權資產			
於二零二三年一月一日	18,299	888	19,187
添置	29,246	161	29,407
折舊	(12,604)	(494)	(13,098)
租賃終止	(1,853)	(27)	(1,880)
匯兌調整	(9)	(83)	(92)
於二零二三年十二月三十一日	33,079	445	33,524
添置	10,107	96	10,203
折舊	(9,036)	(325)	(9,361)
匯兌調整	(204)	84	(120)
於二零二四年十二月三十一日	33,946	300	34,246

18. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
其他資產(附註(a))	7,670	8,210
非上市基金投資(附註(b))	458,443	470,431
	466,113	478,641

該等投資於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估進行估算，有關公允值計量的詳情載列於綜合財務報表附註41(h)。

附註：

- (a) 其他資產即會籍債券。於報告期末，本集團所持有的會籍債券公允值為港幣7,670,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,210,000元)。
- (b) 於二零二三年四月二十七日，Prosperity Risk Balanced Fund LP之董事已決議向其有限合夥人作出部分分派。於分派後，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。於二零二四年十二月三十一日，基金的投資公允值為約港幣458,443,000元(二零二三年：約港幣470,431,000元)。

本集團就於基金之權益而承受之最大虧損風險金額為基金於二零二四年十二月三十一日的結餘約港幣458,443,000元(二零二三年：約港幣470,431,000元)。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，上文附註(a)所述其他資產以及上文附註(b)所述非上市基金投資公允值計量分類為公允值層級第三級內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 按金、預付款項及其他應收賬款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收服務收入(附註(a))	7,444	9,791
應收租金	8,925	7,832
應計應收租金收入	81,870	81,222
其他應收賬款(附註(b))	18,969	44,774
預付款項	16,639	42,605
	133,847	186,224
分類至		
流動資產	84,488	127,233
非流動資產	49,359	58,991
	133,847	186,224

附註：

- (a) 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)於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的賬齡均為0至30日。
- (b) 於二零二四年及於二零二三年十二月三十一日，其他應收賬款為無抵押、免息並須按要求償還。

20. 發展中物業及持作出售物業

(i) 發展中物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	—	1,024,961
添置	—	89,794
轉撥至持作出售物業	—	(1,118,692)
匯兌調整	—	3,937
於年末	—	—

本集團的發展中物業均位於美國境內。預計該等物業將於本集團一般經營週期內完成，並分類為流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

20. 發展中物業及持作出售物業(續)

(ii) 持作出售物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	1,349,749	955,520
轉撥自發展中物業	–	1,118,692
轉撥至投資物業(附註16)	(392,260)	(273,401)
出售時取消確認	(182,709)	(150,874)
轉撥至物業、機器及設備(附註17)	–	(171,400)
撇減至可變現淨值(附註6)	–	(130,991)
匯兌調整	(7,600)	2,203
於年末	767,180	1,349,749

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
持作出售物業包括：		
土地	403,219	692,622
建築成本及資本開支	358,346	646,621
資本化貸款成本	5,615	10,506
	767,180	1,349,749

所有持作出售物業位於美國。

21. 持作買賣的金融工具

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動資產		
上市投資：		
– 於美國上市的股份	121,812	–

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。

22. 受限制銀行存款

於二零二四年十二月三十一日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣59,676,000元（二零二三年：約港幣53,103,000元）、租戶按金約港幣9,939,000元（二零二三年：無）以及保證金及儲備約港幣60,964,000元（二零二三年：約港幣69,288,000元）。於二零二四年十二月三十一日，若干已抵押銀行存款約港幣58,898,000元（二零二三年：約港幣52,755,000元）已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣778,000元（二零二三年：約港幣348,000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。該等現金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26所披露的貸款。

23. 現金及銀行結餘

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
現金及銀行結餘	310,010	398,047
於銀行及其他金融機構的存款	64,025	57,948
現金及銀行結餘總額	374,035	455,995

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團約港幣177,000元（二零二三年：約港幣223,000元）的銀行結餘乃以人民幣（「人民幣」）計值，該筆款項現存放於中華人民共和國（「中國」）的銀行及金融機構。人民幣目前在國際市場中並非可自由兌換貨幣。人民幣兌換外幣以及將人民幣匯出中國須受中國政府所頒佈的外匯管制規則及規例所規限。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 其他應付賬款及應計費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動負債		
其他應付賬款及應計費用(附註)	87,025	104,069
其他應付稅項	917	1,292
應計利息	285,822	229,861
應付租戶裝修賬款	49,313	56,309
已收租賃按金	11,032	10,598
	434,109	402,129
非流動負債		
已收租賃按金	9,541	11,830
其他應付賬款及應計費用	1,168	990
	10,709	12,820

附註：

其主要包括預先向美國租戶收取的租金收入、應付員工成本及有關投資物業的應付服務供應商賬款。

25. 應付股東賬款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動負債		
遠洋地產(香港)有限公司(附註(a))	9,637	46,428
非流動負債		
盛美(附註(b))	415,234	417,814

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%(二零二三年：4.25%)計息、於二零二六年四月一日到期並以美元(「美元」)計值。應付盛美的有關應付利息約港幣14,123,000元(二零二三年：約港幣8,583,000元)已計入應計利息(附註24)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃負債(附註33)		
1年內	8,906	7,347
1年後但於2年內	7,956	7,527
2年後但於5年內	21,944	21,230
	38,806	36,104
銀行貸款及循環貸款(附註(a))		
1年內	496,959	135,543
1年後但於2年內	765,729	1,806,021
2年後但於5年內	2,176,834	1,440,398
5年後	—	183,446
	3,439,522	3,565,408
應付票據(附註(b))		
1年內	147,060	242,198
1年後但於2年內	143,870	—
2年後但於5年內	66,784	135,275
	357,714	377,473
總貸款	3,836,042	3,978,985
計入流動負債項下的一年內應付賬款	(652,925)	(385,088)
	3,183,117	3,593,897

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

26. 貸款(續)

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押		
港幣	-	103,200
美元	3,439,522	3,462,208
	3,439,522	3,565,408

本集團若干附屬公司借出之銀行貸款及循環貸款約港幣3,439,522,000元(二零二三年：約港幣3,462,208,000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5,180,481,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,315,185,000元)(附註16)及已抵押銀行存款(附註22)作為法定押記。

於二零二三年十二月三十一日，餘下銀行貸款及循環貸款約港幣103,200,000元以本集團若干投資物業港幣364,300,000元及本集團若干附屬公司的權益作為法定押記。

按揭貸款港幣496,959,000元(二零二三年：無)須於報告期末後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年內遵守貸款協議條款。

(b) 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。

27. 其他金融資產／負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產		
有限合夥人權益(附註)	476,549	399,275
非流動負債		
有限合夥人權益(附註)	17,269	92,401

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，於本集團綜合收益表單獨呈列，並於綜合財務狀況表內以其他金融資產／負債或權益呈列。

27. 其他金融資產／負債（續）

附註：（續）

與該等有永久年期的有限合夥人有關的有限合夥人權益於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人有關的有限合夥人權益於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綜合收益表確認為分屬於有限合夥人權益的損益。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，分配予有限合夥人的虧損為約港幣111,075,000元（二零二三年：約港幣229,396,000元），並於綜合收益表確認為分屬於有限合夥人虧損。

28. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
已發行及繳足普通股 於年初及年末	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。

29. 儲備

本集團

本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 儲備(續)

本公司

	可換股				合計 港幣千元
	優先股儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元	注資儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零二三年一月一日	2,260,565	2,259,504	308,190	399,271	5,227,530
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	(226)	(226)
本年度虧損	-	-	-	(113,437)	(113,437)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	2,260,565	2,259,504	308,190	285,608	5,113,867
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	(226)	(226)
本年度溢利	-	-	-	167,752	167,752
於二零二四年十二月三十一日	2,260,565	2,259,504	308,190	453,134	5,281,393

30. 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取得本公司獨立股東批准後，本公司已發行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」)，支付予其母公司盛美的總認購價為港幣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)。

30. 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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 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兌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」的列賬結餘約港幣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」)。

30. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

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。

31. 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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

31. 永久債券(續)

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代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,700,000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元之永久債券(相當於約港幣245,878,000元)。該交易已於二零二二年完成。

年內，本公司已付永久債券持有人的分派為約港幣226,000元(二零二三年：約港幣226,000元)。

32. 遞延稅項

以下為就財務報告目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
遞延稅項資產	(150,326)	(162,251)
遞延稅項負債	130,063	116,434
	(20,263)	(45,817)

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

遞延稅項變動淨額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	(45,817)	(55,041)
扣至損益賬(附註11)	25,171	9,200
匯兌調整	383	24
於年末	(20,263)	(45,817)

	折舊 超出相關 折舊撥備 港幣千元	應計 租金收入 的暫時差額 港幣千元	利息收入之 代扣稅 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二三年一月一日	(1,777)	(5,726)	97,869	(145,407)	(55,041)
(計入)/扣至損益賬(附註11)	(2,435)	(815)	15,320	(2,870)	9,200
匯兌調整	2	(278)	150	150	24
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(4,210)	(6,819)	113,339	(148,127)	(45,817)
扣至損益賬(附註11)	1,196	938	16,621	6,416	25,171
匯兌調整	497	37	(791)	640	383
於二零二四年十二月三十一日	(2,517)	(5,844)	129,169	(141,071)	(20,263)

本集團於美國產生約港幣1,852,642,000元(二零二三年：約港幣1,631,842,000元)之稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產約港幣141,071,000元(二零二三年：港幣148,127,000元)已就稅項虧損約港幣627,586,000元(二零二三年：港幣707,248,000元)確認，而本公司董事相信該等資產將有可能收回。

於報告期末，本集團的未使用稅項虧損約港幣331,510,000元(二零二三年：約港幣327,862,000元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損須由香港稅務局進行最後評估。由於不可預見未來溢利流，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

概無就關於境外附屬公司約港幣12,329,000元(相等於約人民幣9,217,000元)(二零二三年：約港幣12,390,000元(相等於約人民幣9,273,000元))的未分配盈利之暫時差額確認遞延稅項負債，此乃由於本集團仍能控制撥回暫時差額的時間及有關差額不大可能於可見的將來撥回。

33. 租賃負債

	樓宇	土地租賃	傢俱、裝置 及設備	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年一月一日	19,489	679	1,075	21,243
添置	29,246	—	161	29,407
利息開支(附註9)	965	33	66	1,064
租賃付款	(12,581)	(166)	(794)	(13,541)
已終止租賃	(1,853)	—	(27)	(1,880)
匯兌調整	(179)	2	(12)	(189)
於二零二三年十二月三十一日	35,087	548	469	36,104
添置	10,107	—	96	10,203
利息開支(附註9)	2,829	26	23	2,878
租賃付款	(9,626)	(165)	(357)	(10,148)
匯兌調整	(227)	(2)	(2)	(231)
於二零二四年十二月三十一日	38,170	407	229	38,806

本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日擁有土地租賃的若干投資物業。本集團的土地租賃年期一般超過20年或以上。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

33. 租賃負債(續)

未來租賃付款的到期情況如下：

	未來租賃付款 港幣千元	利息 港幣千元	現值 港幣千元
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

	未來租賃付款 港幣千元	利息 港幣千元	現值 港幣千元
於二零二三年十二月三十一日			
1年內	9,967	2,620	7,347
1年後但於2年內	9,631	2,104	7,527
2年後但於5年內	24,343	3,113	21,230
	43,941	7,837	36,104

經營租賃 — 本集團作為出租人

本集團於年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(二零二三年：一個月至十年)，租金於租約期內是固定的。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
1年內	491,155	517,605
1年後但於2年內	387,802	450,108
2年後但於3年內	286,592	328,477
3年後但於4年內	166,971	304,076
4年後但於5年內	182,799	252,432
5年後	23,546	196,820
	1,538,865	2,049,518

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前虧損與經營所得現金淨額的對賬：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損	(120,216)	(890,412)
調整：		
折舊	12,997	16,187
持作買賣的金融工具公允值變動	(22,305)	(12,143)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	7,018	7,048
投資物業公允值變動	256,383	957,684
分類為持作出售的資產公允值變動	–	38,989
出售投資物業的收益	–	(2,147)
出售物業、機器及設備的虧損	145	–
金融資產的減值虧損(撥回)/撥備	(2,886)	3,216
應佔聯營公司業績	6,343	–
財務費用	329,933	400,036
利息收入	(12,376)	(6,063)
撇減持作出售物業至可變現淨值	–	130,991
分屬於有限合夥人虧損	(111,075)	(229,396)
於營運資金變動前的經營溢利	343,961	413,990
按金、預付款項及其他應收賬款減少	52,977	111,532
持作出售物業減少	182,709	61,080
存貨增加	(114)	–
受限制銀行存款(增加)/減少	(8,188)	4,563
持作買賣的金融工具(增加)/減少	(99,507)	130,264
其他應付賬款及應計費用減少	(17,162)	(75,713)
經營所得現金淨額	454,676	645,716

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	銀行貸款及 其他貸款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	應付股東 賬款 港幣千元	應付利息 港幣千元	其他 金融負債 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二四年一月一日	3,942,881	36,104	464,242	229,861	92,401	4,765,489
現金流量變動：						
新增銀行及其他貸款	229,288	-	-	-	-	229,288
償還銀行及其他貸款	(336,796)	-	-	-	-	(336,796)
已付有限合夥人權益的結清	-	-	-	-	(72,916)	(72,916)
償還應付股東賬款	-	-	(36,741)	-	-	(36,741)
償還租賃負債	-	(10,148)	-	-	-	(10,148)
已付利息	-	-	-	(245,594)	-	(245,594)
來自融資活動現金流量的 變動總額	(107,508)	(10,148)	(36,741)	(245,594)	(72,916)	(472,907)
匯兌調整	(23,623)*	(231)*	(2,630)*	(11,092)*	(200)*	(37,776)
其他變動：						
確認租賃負債	-	10,203*	-	-	-	10,203
分屬於有限合夥人及 可認沽工具持有人虧損	-	-	-	-	(2,016)*	(2,016)
租賃負債承擔的融資費用 (附註9)	-	2,878*	-	-	-	2,878
透過豁免應付票據及 應計利息結清 (附註41(h)(iv))	(14,514)*	-	-	(14,408)*	-	(28,922)
銀行及其他貸款利息 (附註9)	-	-	-	327,055*	-	327,055
其他變動總額	(14,514)	13,081	-	312,647	(2,016)	309,198
於二零二四年 十二月三十一日	3,797,236	38,806	424,871	285,822	17,269	4,564,004

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

	銀行貸款及 其他貸款 港幣千元	租賃負債 港幣千元	應付股東 賬款 港幣千元	應付利息 港幣千元	其他 金融負債 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二三年一月一日	5,275,719	21,243	623,988	373,950	225,196	6,520,096
現金流量變動：						
新增銀行貸款	363,706	-	-	-	-	363,706
償還銀行貸款	(1,416,666)	-	-	-	-	(1,416,666)
已付有限合夥人權益的結清	-	-	-	-	(101,977)	(101,977)
來自應付股東賬款之墊款	-	-	237,756	-	-	237,756
償還應付股東賬款	-	-	(399,023)	-	-	(399,023)
償還租賃負債	-	(13,541)	-	-	-	(13,541)
已付利息	-	-	-	(301,189)	-	(301,189)
來自融資活動現金流量的 變動總額	(1,052,960)	(13,541)	(161,267)	(301,189)	(101,977)	(1,630,934)
匯兌調整	11,969*	(189)*	1,521*	5,478*	679*	19,458
其他變動：						
確認租賃負債	-	29,407*	-	-	-	29,407
租賃終止	-	(1,880)*	-	-	-	(1,880)
分屬於有限合夥人及可認 沽工具持有人虧損	-	-	-	-	(31,497)*	(31,497)
租賃負債承擔的融資費用 (附註9)	-	1,064*	-	-	-	1,064
透過豁免應付票據及 應計利息結清 (附註41(h)(iv))	(248,505)*	-	-	(247,350)*	-	(495,855)
透過出售投資物業結清*	(43,342)	-	-	-	-	(43,342)
銀行及其他貸款利息 (附註9)	-	-	-	398,972*	-	398,972
其他變動總額	(291,847)	28,591	-	151,622	(31,497)	(143,131)
於二零二三年 十二月三十一日	3,942,881	36,104	464,242	229,861	92,401	4,765,489

* 年內銀行貸款港幣43,342,000元直接透過出售投資物業的所得款項結清。

* 非現金交易

35. 退休福利計劃

本集團向香港的所有合資格僱員推行強制性公積金計劃及其他界定退休供款計劃。計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由受託人以基金託管。本公司於香港境外成立的附屬公司的僱員為相關政府設立的國家管理退休計劃的成員。該等附屬公司須向退休福利計劃供款，供款比率為基本薪酬的若干百分比。本集團對該等計劃的僅有責任為根據計劃作出規定的供款。

本集團根據美國國內稅收法(Internal Revenue Code)第401(k)條採納退休計劃，以供美國合資格參與者依照遞延基準按彼等年薪的一定比例向退休計劃作出自願供款，惟須遵守美國國內稅收法所規定的限制。

年內，於綜合收益表內扣除的退休福利費約港幣2,159,000元(二零二三年：約港幣2,202,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團概無沒收定額供款退休計劃項下供款(即僱主代於有關供款悉數歸屬前退出定額供款退休計劃的僱員處理的供款)。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，定額供款退休計劃項下並無沒收供款可供本集團用於減少現有供款水平。

36. 非控股權益

下表載列擁有重大非控股權益的本集團非全資附屬公司之詳情如下：

實體名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	有限合夥人持有的 擁有權權益及投票權比例	
		二零二四年	二零二三年
112@Bellevue JV LP	美國	80%	80%
600 Clipper Investment Partnership LP	美國	80%	80%

附註：

由於本集團為112@Bellevue JV LP(「112@Bellevue」)及600 Clipper Investment Partnership LP(「600 Clipper」)的普通合夥人，本集團能指揮相關活動及控制112@Bellevue及600 Clipper。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 非控股權益 (續)

有關112@Bellevue在作出集團內對銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	217,266	220,549
本年度虧損	(5,293)	(349,311)
全面總收入	(5,293)	(349,311)
分配至非控股權益的虧損及全面總收入 *	(4,235)	(271,023)
已付非控股權益的股息	4,338	17,090
經營活動所得現金流量	38,162	46,271
投資活動所用現金流量	(23,212)	(17,400)
融資活動所得現金流量	11,384	3,241
現金流入淨額	26,334	32,112
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	116,367	90,677
非流動資產	2,311,194	2,343,525
流動負債	(31,264)	(32,937)
非流動負債	(1,524,780)	(1,519,032)
資產淨值	871,517	882,233
累計非控股權益	697,213	705,786

* 分配至非控股權益的虧損及全面總收入包括分類為非控股權益的有限合夥人權益。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 非控股權益(續)

有關600 Clipper的若干非控股權益在作出集團內對銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	80,334	78,739
本年度(虧損)/溢利	(13,117)	29,725
全面總收入	(13,117)	29,725
分配至非控股權益的(虧損)/溢利及全面總收入	(12,868)	27,841
已付非控股權益的股息	19,148	9,992
經營活動所得現金流量	43,852	36,792
投資活動(所用)/所得現金流量	(3,070)	1,370
融資活動所用現金流量	(23,962)	(12,550)
現金流入淨額	16,820	25,612
於十二月三十一日		
流動資產	77,718	61,557
非流動資產	668,934	723,822
流動負債	(2,260)	(1,407)
非流動負債	(421,558)	(424,178)
資產淨值	322,834	359,794
累計非控股權益	218,933	250,950

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

37. 關聯方交易

主要管理層人員酬金(指本公司董事的薪酬)(附註12)。

除於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25)及向永久債券持有人的分派(附註31)外，年內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。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
與一名股東的交易：		
– 利息開支(附註)	18,031	22,153

附註： 於二零二四年十二月三十一日，誠如附註25所述，應付一名股東賬款合共約53,485,000美元(相等於約港幣415,234,000元)(二零二三年：約53,485,000美元(相等於約港幣417,814,000元))按年利率4.25%(二零二三年：4.25%)計息。年內應付股東賬款產生之利息開支約為港幣18,031,000元(二零二三年：約港幣22,153,000元)，已計入銀行及其他貸款利息(附註9)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

38. 控股公司的財務狀況表

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	39	1,085,963	1,191,999
應收附屬公司賬款		3,487,939	3,512,706
		4,573,902	4,704,705
流動資產			
按金及預付款項		796	794
應收附屬公司賬款		1,089,059	755,538
其他應收賬款		—	1,722
現金及銀行結餘		10,948	44,747
		1,100,803	802,801
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		4,277	4,233
應付附屬公司賬款		17,844	18,215
		22,121	22,448
流動資產淨值		1,078,682	780,353
資產總值減流動負債		5,652,584	5,485,058
資本及儲備			
股本	28	371,191	371,191
儲備	29	5,281,393	5,113,867
總權益		5,652,584	5,485,058

代表董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非上市股份，按成本計	3,113	3,113
視作注資（附註）	1,082,850	1,188,886
	1,085,963	1,191,999

附註：

該等賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零二四年十二月三十一日對附屬公司的估計未來現金流量的評估，應收附屬公司賬款約港幣3,487,939,000元（二零二三年：約港幣3,512,706,000元）於報告期末起計一年內將不會收回，因此，該等賬款歸類為非流動。年內，應收附屬公司的本金額已調整至其公允值，並相應增加約港幣1,082,850,000元（二零二三年：約港幣1,188,886,000元）的附屬公司投資則視作本公司向該等附屬公司注資。應收附屬公司賬款的實際年利率介乎5.97%至12.51%（二零二三年：7.08%至12.51%），相當於相關附屬公司的貸款利率。

下表為董事認為於二零二四年及二零二三年十二月三十一日對本集團的資產業績有重大影響之附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要營運地點	已發行/ 註冊及繳足股本	本集團 持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零二四年 %	二零二三年 %	
112th@Bellevue Operating LLC*	美國	美國	101,978,000美元	20	20	物業投資
171 North First Street LLC	美國	美國	24,504,000美元	100	99	物業開發
531-539 Sixth Avenue LLC	美國	美國	115,061,000美元	100	100	物業開發
600 Clipper Operating LLC*	美國	美國	92,336,000美元	20	20	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要營運地點	已發行/ 註冊及繳足股本	本集團 持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零二四年 %	二零二三年 %	
Billion Thrive Limited	英屬處女群島/ 香港	香港	1 美元	100	100	物業投資
Central Tech Park Operating LLC	美國	美國	81,000,000 美元	100	99	物業投資
Dawn City Global II LLC	美國	美國	12,152,000 美元	100	100	物業投資
Diamond Hill Operating LLC	美國	美國	4,200,000 美元	51	50	物業投資
盛洋投資(香港)有限公司	香港	香港	港幣 2 元	100 ^a	100 ^a	證券投資及 交易
Gemini-Rosemont Realty LLC	美國	美國	113,209,000 美元	100	99	投資控股
建鋒控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	香港	1 美元	100	100	物業投資
精旺有限公司	英屬處女群島/ 香港	香港	1 美元	100	100	物業投資
Prosperity Tech Park LLC	美國	香港	60,001,000 美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點	主要營運地點	已發行／ 註冊及繳足股本	本集團 持有的已發行／ 註冊資本百分比		主要業務
				二零二四年 %	二零二三年 %	
Rosemont Lakeview Operating LLC*	美國	美國	12,000,000 美元	44	44	物業投資
Rosemont Summit Operating LLC	美國	美國	16,731,000 美元	64	63	物業投資
Second and Second Property LLC	美國	美國	67,446,000 美元	100	99	物業開發
Shine Victory II LLC	美國	美國	8,055,000 美元	100	100	物業投資
翹楚控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	香港	1 美元	100	100	物業投資
卓貿控股有限公司	英屬處女群島／ 香港	香港	1 美元	100	100	物業投資
West Ash Operating LLC*	美國	美國	28,125,000 美元	20	20	物業投資

* 已發行／註冊資本百分比指標識實體擁有權權益實際比例。由於本集團為標識實體的普通合夥人或標識實體控股公司，其對營運、管理及控制其業務具有決策權。此外，本集團將享有所持擁有權權益回報的重大可變回報以及管理費及作為普通合夥人回報的表現回報。因此，本集團能夠控制相關活動並對標識實體實現控制權。

^ 由本公司直接持有

40. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體能夠持續經營，並通過優化負債及權益平衡為股東爭取最高回報。

本集團的資本架構由分屬於本公司股東的總權益（包含已發行股本、可換設優先股儲備、永久債券及其他儲備）所組成。

管理層定期審閱資本架構。作為審閱其中一部份，管理層考慮資本成本及已發行股本的有關風險，及透過派付股息或發行新債平衡本集團整體的資本架構。

本集團的整體策略與去年保持不變。

於報告期末，本集團分屬於本公司股東的總權益對資產總值比率載列如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分屬於本公司股東的總權益	4,337,387	4,458,503
資產總值	10,118,632	10,534,179
分屬於本公司股東的總權益對資產總值比率	0.43:1	0.42:1

本集團的有抵押銀行貸款須遵守多項契諾。其中兩項貸款包括須於報告日期後 12 個月內遵守的契諾。

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有賬面值為約港幣 760,730,000 元（相當於約 97,988,000 美元）的有抵押銀行貸款（二零二三年：約港幣 759,258,000 元（相當於約 97,194,000 美元））。該貸款須於二零二六年三月二十三日償還。該協議包括一項契諾，規定每季度末的債務償還比率（「**債務償還比率**」）須高於 1.3。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。二零二四年各季度末的債務償還比率介乎 1.41 至 1.97 之間，符合契約要求。

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有另一筆賬面值為約港幣 238,902,000 元（相當於約 30,772,000 美元）的有抵押銀行貸款（二零二三年：約港幣 244,205,000 元（相當於約 31,261,000 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須高於 1.15。二零二四年各季度末的債務償還比率介乎於 0.24 至 0.54 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 22）。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理

(a) 金融工具的分類

於綜合財務狀況表呈列的賬面值：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
金融資產		
按公允值計入損益		
– 按公允值計入損益的金融資產	466,113	478,641
– 有限合夥人權益	476,549	399,275
– 持作買賣的金融工具	121,812	–
按攤銷成本列賬		
– 按金及其他應收賬款	117,208	143,619
– 現金及銀行結餘	374,035	455,995
– 受限制銀行存款	130,579	122,391
	1,686,296	1,599,921
金融負債		
按公允值計入損益		
– 有限合夥人權益	17,269	92,401
按攤銷成本列賬		
– 其他應付賬款及應計費用	428,336	403,223
– 應付股東賬款	424,871	464,242
– 銀行貸款及應付票據	3,797,236	3,942,881
– 租賃負債	38,806	36,104
	4,706,518	4,938,851

41. 金融風險管理(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

管理層透過各種內部管理報告分析風險程度及大小，以監察及管理與本集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

本集團管理及估量該等風險的方式並無重大變動。

(c) 外幣風險管理

本集團的部份交易以相關營運的功能貨幣以外的外幣進行。本集團的若干銀行結餘及按金亦以集團實體的功能貨幣以外的外幣計值。因而產生匯率波動風險。本集團透過持續監察外匯匯率波動管理其外幣風險。

本集團以外幣(相關營運的功能貨幣除外)計值的貨幣資產及貨幣負債於報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
美元	225,946	112,715	9,637	28,908
人民幣	197	247	—	—
歐元(「歐元」)	4	4	—	—
	226,147	112,966	9,637	28,908

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理外幣風險的政策。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(c) 外幣風險管理(續)

外幣敏感度

因港幣現時與美元掛鈎，管理層認為由於相關集團實體以港幣為其功能貨幣，有關美元的匯率波動風險有限，本集團因而主要承受其他貨幣有關的風險。

下表顯示本集團於報告期末具備重大風險的外匯匯率有可能的合理變動，令本集團的損益出現概約變動。

敏感度分析乃假設外匯匯率的變動於報告期末已發生而釐定，並應用於本集團各實體於該日所承擔來自非衍生金融工具的貨幣風險。

所述變動顯示管理層對下一個報告期間外匯匯率有可能合理變動的評估。下表所顯示的分析結果指本集團各實體以有關功能貨幣計量的損益(就呈報目的按於報告期末的匯率換算為港幣)的累計影響。正／(負)數指於二零二四年的虧損減少／(增加)及於二零二三年的虧損減少／(增加)。

	二零二四年		二零二三年	
	外匯匯率 增加／ (減少)	損益及累計 虧損影響 港幣千元	外匯匯率 增加／ (減少)	損益及累計 虧損影響 港幣千元
人民幣兌港幣	10% (10%)	20 (20)	10% (10%)	25 (25)
歐元兌港幣	10% (10%)	- -	10% (10%)	- -

41. 金融風險管理(續)

(d) 利率風險管理

本集團於附註26所披露的貸款按浮動利率及固定利率授出，其令本集團就貸款分別面臨現金流量利率風險及公允值利率風險。本集團並無使用任何金融工具以對沖利率的潛在波動。

本集團貸款的還款條款於綜合財務報表附註26披露。由於本集團概無任何按公允值計入損益的固定利率貸款，且本集團並無重大固定利率金融資產，因此，本集團並無重大公允值利率風險。

本集團之銀行結餘及於銀行及其他金融機構之存款按市場利率計息。本公司董事認為於銀行及其他金融機構之存款的利率變動的影響甚微，因此以下敏感度分析僅包括於二零二四年十二月三十一日為數港幣2,285,507,000元(二零二三年：港幣2,399,350,000元)的浮動利率銀行貸款的分析。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理利率風險的政策。

利率敏感度

敏感度分析顯示，假設利率變動已於報告期末發生並已應用於在報告期末重新計量本集團所持有令其面臨公允值利率風險的金融工具而可能同時導致本集團除稅後虧損及綜合權益其他組成部份出現的變動。就本集團於報告期末所持有工具令其面臨的現金流量利率風險而言，對本集團除稅後虧損及綜合權益其他組成部份的影響估計為該利率變動所產生的利息開支或收入的年度化影響。二零二三年亦按相同基準進行分析。

以下的敏感度分析乃基於浮動利率貸款所面臨的利率釐定。當管理層對利率的可能變動作出評估時使用50個基點的增減。

倘貸款的利率增加／減少50個基點而所有其他變數維持不變，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績則減少／增加港幣9,084,000元(二零二三年：港幣9,363,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(e) 其他價格風險

本集團於報告期末因其按公允值計量的按公允值計入損益的金融資產(附註18)及持作買賣的金融工具(附註21)而面臨價格風險，包括按公允值計量的上市股本證券。

按公允值計入損益的金融資產組合持有的上市股本證券乃按其增長潛力挑選，並定期與預期表現作比較以監察其表現。管理層亦對與持作買賣的股本證券相關的市場風險的性質進行分析，包括與投資顧問進行討論，認為價格風險在該類投資的市場風險評估時更為突出。根據本集團設定的限制及位處於不同司法權區，管理層透過維持具有不同風險屬性的投資組合管理該風險。

價格敏感度

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理其他價格風險的政策。

下列敏感度分析是基於報告期末本集團按公允值計量的按公允值計入損益的金融資產及持作買賣的投資所面臨的價格風險釐定。當管理層對股本證券價格的可能變動作出評估時使用10%的增減。

倘若與股票價格掛鈎的相關股本證券價格上升／下跌10%，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績將因持作買賣的金融工具的公允值變動而增加／減少港幣12,181,000元(二零二三年：無)。

由於報告期末並無持有上市股本投資，本公司毋須承受其他價格風險。

(f) 信貸風險管理

信貸風險指金融工具的交易對手方未能履行其於金融工具條款下的責任並導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自其租金及其他相關應收賬款、其他應收賬款及銀行結餘。

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

就應收租金及其他相關應收賬款而言，本集團透過嚴格挑選交易對手方及與信譽良好的交易對手方進行交易，限制其信貸風險承擔。經過信貸評級後，本集團方向新客戶授予信貸期。本集團持續對債務人的財務狀況進行信貸評估，密切監察應收結餘的賬齡。倘出現逾期結餘，則會採取跟進行動。此外，管理層定期評估應收賬款的可回性，並按個別情況及考慮客戶或債務人的財務狀況、當前信譽、過去結付記錄、與本集團的業務關係以及其他因素例如現時市況等，釐定有關應收賬款的任何虧損撥備。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有若干信貸風險集中，原因是本集團約13.7% (二零二三年：約20.5%) 的租金及其他相關應收賬款為本集團應收一名租戶的賬款。

本集團評估按持續基準評估有關年度自初步確認起，其信貸風險承擔是否有大幅增加。為評估信貸風險是否有大幅增加，本集團比較預期年期內報告日期及初步確認日期的應收賬款違約風險。就此而言，本集團考慮相關及無需過多成本或努力下可獲得的合理及有憑證的資料，包括基於本集團過往經驗以及知情信貸評估的定量及定性資料及分析，及包括前臚性資料。尤其是當評估信貸風險自初步確認起有大幅增加時，已考慮以下資料。

- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，該等變動預期對債務人履行其債務責任的能力造成重大變動。
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動。
- 債務人的預期表現及行為出現重大變動，包括債務人於本集團的付款狀況變動。
- 債務人業務所在的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致客戶履行其債務責任的能力出現重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

倘金融資產已逾期超過30天，本集團假設該金融資產的信貸風險大幅增加，除非本集團有合理及有憑證的資料顯示屬其他情況。

當發生以下情況：(i)債務人不太可能向本集團全數支付其信貸責任，而本集團並無追溯權採取行動例如變現抵押品(如其持有任何)；或(ii)金融資產逾期超過90天，則本集團認為有關金融資產發生違約，除非本集團有合理及有憑證的資料，顯示更滯後的違約標準較合適，則作別論。

本集團於各報告期末評估金融資產是否屬信貸減值。當發生一項或多項事件而對金融資產的估計未來現金流量造成負面影響，則該金融資產屬信貸減值。金融資產發生信貸減值的憑證包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金額；
- 債務人可能將會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人有不利影響；或
- 發行人有財政困難導致證券失去活躍市場。

本集團按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量應收租金及其他相關應收賬款的虧損撥備，有關預期信貸虧損金額參考債務人的過往違約經驗、有關各債務人所承擔風險的當時市況以及金錢的時間價值(如適當)，使用撥備矩陣計算。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，並參考可能影響債務人償付應收租金及其他相關應收賬款的能力的整體宏觀經濟狀況。應收租金及其他相關應收賬款已根據相同的信貸風險特點分為不同組別。

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同租戶分部及不同債務人的虧損模式有重大差別，本集團並無進一步區分其不同租戶及債務人基礎之間的預期虧損率及虧損撥備。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
預期虧損率	3.33%	3.71%
租金及其他相關應收賬款的總賬面值	101,624	104,381
虧損撥備	3,385	3,874

於二零二三年十二月三十一日，管理層認為若干租金及其他相關應收賬款為港幣4,111,000元已信貸減值，並撇銷該等應收賬款賬面值。年內，本集團收回先前已撇銷的租金及其他相關應收賬款港幣1,390,000元，並確認為年內減值虧損撥回。

就所有其他應收賬款，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，有關預期信貸虧損金額參考債務人的過往違約經驗、有關各債務人所承擔風險的當時市況以及金錢的時間價值(如適當)後計算得出。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，並參考可能影響債務人償付該等應收賬款的能力的一般宏觀經濟條件。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

年內有關應收租金及其他相關應收款項以及其他應收賬款的虧損撥備賬變動如下：

	租金及 其他相關 應收賬款 港幣千元	其他 應收賬款 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日之結餘	5,305	1,126	6,431
年內已確認的減值虧損撥備	2,680	536	3,216
撇銷	(4,111)	—	(4,111)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日之結餘	3,874	1,662	5,536
年內已確認的減值虧損撥回	(489)	(1,007)	(1,496)
於二零二四年十二月三十一日之結餘	3,385	655	4,040

上述應收賬款的總賬面值出現以下重大變動，致使虧損撥備減少／增加：

- 租金及其他相關應收賬款減少導致虧損撥備撥回港幣489,000元(二零二三年：減值虧損撥備港幣2,680,000元)。
- 其他應收賬款減少導致虧損撥備撥回港幣1,007,000元(二零二三年：減值虧損撥備港幣536,000元)。
- 二零二三年撇銷賬面總額為港幣4,111,000元的租金及其他相關應收賬款導致虧損撥備減少港幣4,111,000元。

本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無提供任何擔保，而令本集團承擔信貸風險。

信貸政策已獲貫徹應用，並被視為有效限制本集團的信貸風險承擔至理想水平。

41. 金融風險管理（續）

(g) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持現金及現金等值處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運及減低現金流量波動的影響。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的流動資金政策以管理流動資金風險。

流動資金資料

下表詳述本集團其他非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表根據本集團須付款最早日期計算的金融負債的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

	須按要求或 於一個月內					未貼現現金	
	實際利率	償還	一至三個月	三個月至一年	一年以上	流量總額	賬面值
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二四年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		3,963	390,687	33,686	–	428,336	428,336
應付股東賬款		9,637	–	–	437,293	446,930	424,871
貸款	3.72%-11.10%	–	–	696,058	3,367,450	4,063,508	3,797,236
租賃負債	5.06%	1,084	2,046	9,066	33,901	46,097	38,806
		14,684	392,733	738,810	3,838,644	4,984,871	4,689,249

		須按要求或 於一個月內 償還	一至三個月	三個月至一年	一年以上	未貼現現金 流量總額	賬面值
	實際利率 %	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二三年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		8,604	359,281	35,338	-	403,223	403,223
應付股東賬款		46,428	-	-	475,525	521,953	464,242
貸款	2.59%-12.00%	-	-	408,055	3,749,392	4,157,447	3,942,881
租賃負債	5.44%	576	1,645	7,746	33,974	43,941	36,104
		55,608	360,926	451,139	4,258,891	5,126,564	4,846,450

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理 (續)

(h) 金融工具的公允值

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的披露引入了三層等級（香港財務報告準則第13號），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）。

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 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(ii)）	–	–	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
– 有限合夥人權益（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				
– 有限合夥人權益（附註(iv)）	–	–	17,269	17,269

41. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值(續)

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
– 其他(附註(ii))	–	–	8,210	8,210
– 非上市基金投資 (附註(i)及(iii))	–	–	470,431	470,431
– 有限合夥人權益(附註(iv))	–	–	399,275	399,275
	–	–	877,916	877,916
按公允值計入損益的金融負債				
– 有限合夥人權益(附註(iv))	–	–	92,401	92,401

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，第一級及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。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	478,641	546,938
資本回報	(2,663)	(64,828)
於損益賬內確認的公允值變動	(7,018)	(7,048)
匯兌調整	(2,847)	3,579
於年末	466,113	478,641

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值(續)

附註：(續)

(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。

於二零二四年十二月三十一日，歸納為第一級的持作買賣的金融工具為港幣121,812,000元(二零二三年：無)。

(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	-20%至20%	倘折讓減少10%，公允值將會增加約港幣50,721,000元。倘折讓增加10%，公允值將會減少約港幣50,721,000元。

(iv) 第三級的持有賣出選擇權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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值(續)

附註：(續)

(iv) (續)

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：

	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
結算有限合夥人權益	–	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

	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
二零二三年十二月三十一日			
於年初	695,342	(225,196)	470,146
結算有限合夥人權益	–	101,977	101,977
分屬於有限合夥人的虧損	197,900	31,496	229,396
透過豁免應付票據及應計利息結清	(495,855)	–	(495,855)
匯兌調整	1,888	(678)	1,210
於年末	399,275	(92,401)	306,874

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 主要會計估計及判斷

應用附註3所述本集團的會計政策時，管理層已根據過往經驗及其他因素（包括相信於有關情況下屬合理的未來事件預計）作出多項估計及判斷，並持續評估此等估計及判斷。產生重大風險致使下一財政年度的資產及負債賬面值大幅調整或可嚴重影響財務報表中已確認數額的估計不確定因素及會計判斷的主要來源載列如下：

- (a) 如附註3(e)及16所述，投資物業乃按獨立專業估值師及向管理層匯報的專責估值團隊進行的估值以公允值列賬。在釐定公允值時，估值師及估值團隊依據的估值方法涉及租金價值、資本代比率、折讓率、物業質素的溢價或折讓、最終資本化比率及租用率的估計。董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (b) 應收租金及其他應收賬款的預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設為基礎。本集團根據本集團對債務人的過往還款記錄以及現在及未來的付款能力評估，並經考慮債務人特定資料及其營運所在的現行及未來整體經濟環境的相關資料後，運用判斷以作出該等假設及選擇減值算式的輸入數據。管理層有關信貸風險的評估詳情披露於附註41(f)。
- (c) 本集團按獨立專業估值師進行的估值估算金融資產的公允值。在釐定公允值時，估值師依據的估值方法涉及物業質素的折讓或溢價的估計。董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (d) 管理層釐定持作出售物業之可變現淨值時須作估計，包括預計未來售價及銷售該等物業所需成本，並由管理層參考外聘物業估值師對若干物業進行之估值進行評估。該等物業對本集團總資產意義重大。評估可變現淨值本質上乃主觀，需要管理層於估計未來售價及估計銷售成本時作重大判斷及估計。

主要投資物業的詳情

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (概約平方呎)	本集團 所佔權益 %	政府租賃期屆滿/ 永久業權
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 23樓2310至2312室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	3,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3701室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	2,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3702A室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	1,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 36樓3604B室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	2,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 21樓2119至2120室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	3,000	100%	二零五五年 (可進一步續期 75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 27樓2704至2705室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	4,000	100%	二零五五年 (可進一步續期 75年)
Units 16G, 20A, 20B, 21D, 25G, 26C, 26G, 28D, 29C, 30D, 31F, 32F, 32G, 33E, 34B, 34G, 35C, 35E, 37C, 15 William Street, Manhattan, New York 10004, the U.S.	不適用	住宅	17,000	100%	永久業權
500 and 600 Clipper Drive, Belmont, California 94002, the U.S.	不適用	辦公室	159,000	20%	永久業權
1100, 1110, 1120, 112th Avenue, Bellevue, Washington 98004, the U.S.	不適用	辦公室	484,000	20%	永久業權
2420-2490 West 26th Avenue, Denver, Colorado 80211, the U.S.	不適用	辦公室	374,000	51%	永久業權
3380-3420 Central Expressway, Santa Clara, California 95051, the U.S.	不適用	辦公室	369,000	100%	永久業權

主要投資物業的詳情

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (概約平方呎)	本集團 所佔權益 %	政府租賃期屆滿/ 永久業權
15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.	不適用	辦公室	382,000	44%	永久業權
610 West Ash Street, San Diego, California 92101, the U.S.	不適用	辦公室	177,000	20%	永久業權
11757 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, the U.S.	不適用	辦公室	286,000	4%	永久業權
545 East John Carpenter Freeway, Dallas, Texas 75062, the U.S.	不適用	辦公室	376,000	64%	永久業權
12000 Aerospace Avenue, Houston, Texas 77034, the U.S.	不適用	辦公室	80,000	40%	租賃權益項下 持有，租賃期將於 二零二七年八月 二十二日屆滿，具有 兩項選擇權可延長 各 20 年

持作出售物業的詳情

地址	用途	概約 地盤面積 (平方呎)	概約總樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益 %
161-171 North First Street, Brooklyn, New York 11211, the U.S.	住宅	14,000	78,000*	100%
38, 42-48 Second Avenue, Manhattan, New York 10003, the U.S.	綜合用途住宅	14,000	不適用	100%
531-537 & 539 Avenue of the Americas, Manhattan, New York, 10011, the U.S.	綜合用途住宅	8,000	82,000*	100%

* 面積為整個項目的總樓面面積。該兩個項目的若干單位已出售或保留作租賃用途。於二零二四年十二月三十一日，該兩個項目的餘下可供銷售總面積約為22,000平方呎。

五年財務概要

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	603,856	1,227,106	1,064,608	1,061,755	1,047,591
除稅前(虧損)/溢利	(137,456)	284,166	(295,564)	(890,412)	(120,216)
稅項	(95,780)	(45,551)	(34,224)	(23,685)	(35,719)
本年度(虧損)/溢利	(233,236)	238,615	(329,788)	(914,097)	(155,935)
本年度(虧損)/溢利分屬於：					
本公司股東	(233,036)	(8,111)	(295,740)	(655,881)	(94,836)
非控股權益	(200)	246,726	(34,048)	(258,216)	(61,099)
	(233,236)	238,615	(329,788)	(914,097)	(155,935)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產總值	17,955,521	16,022,667	13,313,358	10,534,179	10,118,632
負債總額	(10,768,836)	(8,715,249)	(6,885,029)	(5,071,025)	(4,856,894)
	7,186,685	7,307,418	6,428,329	5,463,154	5,261,738
權益分屬於：					
本公司股東	5,392,323	5,406,016	5,107,672	4,458,503	4,337,387
非控股權益	1,794,362	1,901,402	1,320,657	1,004,651	924,351
	7,186,685	7,307,418	6,428,329	5,463,154	5,261,738

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
陳英順(於二零二四年四月二十日辭任)
李世佳
梁偉雄(於二零二四年四月二十日獲委任)

審核委員會

李世佳(主席)
唐潤江
盧煥波
陳英順(於二零二四年四月二十日辭任)
梁偉雄(於二零二四年四月二十日獲委任)

薪酬委員會

李世佳(主席)
盧煥波
陳英順(於二零二四年四月二十日辭任)
梁偉雄(於二零二四年四月二十日獲委任)

提名委員會

沈培英(主席)
盧煥波
陳英順(於二零二四年四月二十日辭任)
李世佳
梁偉雄(於二零二四年四月二十日獲委任)

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