

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**盛洋投資**

**Gemini Investments (Holdings) Limited**

**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)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度  
全年業績公佈、  
委任非執行董事、董事局主席變動以及董事委員會組成變動**

本公司董事局（「董事」或「董事局」）欣然公佈盛洋投資（控股）有限公司（「本公司」）與其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二五年」）經審核綜合業績。本集團的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

於二零二五年，本集團錄得收入港幣790,000,000元（截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四年」）：港幣1,048,000,000元），及錄得分屬於本公司股東的虧損港幣294,000,000元（二零二四年：分屬於本公司股東的虧損港幣95,000,000元）。由於美國（「美國」）經濟增長放緩、通脹持續及政策轉變影響商業房地產基本面，美國商業房地產行業的投資者情緒趨向保守。因此，本集團於二零二五年錄得的物業公允值下降幅度相較於去年同期大幅增加。

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

於二零二五年，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、達拉斯等地，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，繼續推進個別項目的退出計劃。

同時，兩個已竣工的美國紐約住宅開發項目持續產生銷量。由於該兩個項目的大部分可銷售單位已於二零二三年及二零二四年出售，導致我們住宅組合於二零二五年的銷售步伐放緩。

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，同時穩步精簡加強我們美國的本土團隊，管理美國的相關業務。

預計持續的通脹壓力及地緣政治因素將繼續為商業及住宅房地產行業的復甦帶來不確定性。本集團在資本分配方面保持審慎態度，將繼續優先確保現金流韌性，採取有紀律及積極的資產管理策略，應對不斷變化的房地產環境。展望未來，儘管宏觀經濟的前景仍不明朗，管理層相信我們多元化的投資組合及親力親為的營運方針，將有助本集團能在中期於市場狀況逐步改善的情況下獲益。本集團將繼續發揮我們專業及具備豐富經驗的團隊優勢，應對市場變化，及時調整策略，提升競爭力，此舉被認為符合全體股東的利益。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，於美國及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的70%及3%，而於二零二五年十二月三十一日，於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的6%。

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

於二零二五年十二月三十一日，我們的美國投資物業組合包括七項商用物業以及位於紐約市的四幢住宅大樓內數十個單位。於本年度，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。

於二零二五年十二月，本集團將位於美國田納西州之三棟辦公大樓連同多個停車位出售予一名獨立第三方，總代價為 30,000,000 美元。本集團就出售事項錄得虧損約港幣 24,000,000 元。該出售事項所得的款項淨額保留作本集團一般營運資金及未來潛在投資用途。根據香港聯合交易所有限公司 (「**聯交所**」) 證券上市規則 (「**上市規則**」)，該出售事項構成本公司一項主要交易，其詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二十八日之公告。

於二零二五年十二月三十一日，我們於美國的投資物業的賬面值為港幣 6,410,000,000 元 (於二零二四年十二月三十一日：港幣 6,914,000,000 元)，當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔 68%、11% 及 21%。

本年度於美國的投資物業產生港幣 701,000,000 元的總收入 (二零二四年：港幣 743,000,000 元)。本年度我們於美國的投資物業的平均租用率為 74%。

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。

## 於美國的物業開發

於二零二五年十二月三十一日，本集團的物業開發項目包括三項位於紐約市曼哈頓及布魯克林之住宅重建項目，賬面總值為港幣 518,000,000 元 (於二零二四年十二月三十一日：港幣 767,000,000 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 69,000,000 元 (二零二四年：港幣 293,000,000 元)。該收入乃由位於紐約市曼哈頓及布魯克林兩個竣工的項目所貢獻。由於該兩項項目中大部分可供銷售單位已於二零二三年及二零二四年售出，導致我們住宅項目組合在二零二五年之銷售步伐放緩。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277,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣321,000,000元)，佔我們於二零二五年十二月三十一日的資產總值的3%(於二零二四年十二月三十一日：3%)。於本年度，於香港的投資物業的租金收入為港幣7,000,000元(二零二四年：港幣8,000,000元)，平均租用率為80%。

## 其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二五年十二月三十一日，我們的證券投資組合(分類為「持作買賣的金融工具」)為港幣110,000,000元，主要包括於美國上市證券的投資(於二零二四年十二月三十一日：港幣122,000,000元)。於本年度，本集團錄得證券投資收益港幣13,000,000元(二零二四年：港幣22,000,000元)，乃由於審慎的投資策略以應對宏觀經濟的不確定性，尤其是市場對美國資本市場通脹及高利率的憂慮。

於二零二五年十二月三十一日，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444,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣458,000,000元)，並於本年度錄得公允值變動總虧損港幣15,000,000元(二零二四年：港幣6,000,000元)，主要由於在不明朗的經濟環境下估值下降。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租金收入	530,961	571,508
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	177,074	179,557
物業銷售	69,405	293,413
其他	12,270	3,113
	<u>789,710</u>	<u>1,047,591</u>

租金收入及輔助服務收入較二零二四年的相同項目有所減少，主要由於自二零二四年及二零二五年起出售若干美國投資物業所致。

物業銷售減少乃由於位於紐約市曼哈頓及布魯克林的開發項目的大部分可供銷售單位於二零二三年及二零二四年期間已售出，導致二零二五年的銷售步伐放緩。

其他收益包括自二零二四年下半年起在位於紐約市的自主開發物業內所經營餐廳的收入。

## 營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
維修、維護及公用設施	133,881	150,517
物業保險及管理開支	50,022	51,260
房地產稅	98,247	120,963
物業銷售成本	50,696	182,709
銷售成本	5,053	18,657
其他	5,866	6,246
	<u>343,765</u>	<u>530,352</u>

維修、維護及公用設施以及物業保險及管理開支較二零二四年的相同項目有所減少，主要由於二零二四年及二零二五年出售若干美國投資物業所致。

物業銷售成本及銷售成本減少與銷售位於紐約市開發項目住宅單位所產生的收入減少一致。

## 投資物業公允值變動產生的虧損

於本年度錄得投資物業公允值變動產生的虧損約港幣434,000,000元(二零二四年：虧損港幣256,000,000元)。由於經濟增長疲弱、通脹持續及利率上升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6%。位於美國中部及東岸的物業錄得價值減少5%(約港幣123,000,000元)，而我們位於美國西岸的其他物業錄得價值減少6%(約港幣267,000,000元)，其乃由於租賃需求疲軟。同時，位於香港的投資物業錄得價值減少14%(約港幣44,000,000元)，主要反映在租賃需求低迷及租戶持續縮減的情況下，港島甲級寫字樓市場的有效租金走軟。

## 其他收入、收益／虧損

本年度其他收入、收益／虧損主要包括出售美國投資物業之虧損約港幣24,000,000元(二零二四年：無)及利息收入港幣5,000,000元(二零二四年：港幣12,000,000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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
員工成本	87,132	85,410
法律及專業費用	41,407	36,431
折舊	15,397	12,997
保險開支	6,840	6,932
資訊服務費	9,753	10,020
核數師酬金	5,769	6,053
冗餘成本	7,792	—
匯兌差額淨額	257	7,713
其他	22,642	21,168
	<b>196,989</b>	<b>186,724</b>

行政及其他費用整體增加港幣10,000,000元，主要由於本年度的出售活動、有關協助潛在出售我們紐約市曼哈頓主要投資的服務所產生的專業費用以及冗餘成本所致。

上述冗餘成本指本集團將若干美國地區辦事處合併及搬遷至營運成本以及法律及稅務環境更有利於本集團的地方，從而對本集團的美國業務進行戰略優化相關撥備，當中包括向受影響僱員支付法定及合約遣散費撥備。上述戰略優化乃應對持續的全球經濟不確定性，旨在進一步提高營運效率並支持本集團業務的長期可持續性。

## 財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣78,000,000元至港幣252,000,000元，乃由於本年度的貸款減少。

## 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虧損港幣116,000,000元(二零二四年：港幣111,000,000元)分屬於有限合夥人。本集團主要作為普通合夥人，於該等投資物業的母基金持有若干有限合夥人權益。

## 財務資源及流動資金

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣347,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣374,000,000元)及已承諾未提取借款融資為港幣204,000,000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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的貸款(不包括租賃負債)為港幣3,310,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣3,797,000,000元)。本集團的貸款包括銀行貸款、應付票據以及來自第三方的貸款。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於下表載列。全部短期貸款均具無追索權性質。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額港幣257,000,000元。其主要由於本金額為98,000,000美元(相等於約港幣763,000,000元)的美國按揭貸款於二零二六年三月到期。於年結日後，本集團成功將該美國按揭貸款的到期日由原到期日延長一年。因此，本集團的流動資金於延長後大幅改善至流動資產淨值狀況。

貸款到期情況：

	二零二五年 十二月三十一日 (港幣百萬元)		二零二四年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	
	估貸款百分比		估貸款百分比	
1年內	1,143	34%	644	17%
1至2年	1,744	53%	909	24%
2至5年	423	13%	2,244	59%
	<b>3,310</b>	<b>100%</b>	<b>3,797</b>	<b>100%</b>

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

本集團的淨借貸比率(即貸款減現金資源總額再除以總權益)於二零二五年十二月三十一日為61%(於二零二四年十二月三十一日：65%)。管理層將繼續不時監察本集團的資本及債務結構，以控制短期債務比率及減輕所承受借貸風險。

### **財務擔保**

於二零二五年十二月三十一日，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**

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣93,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣60,000,000元)及投資物業為港幣4,355,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣5,180,000,000元)，連同本集團若干附屬公司的權益均用作擔保本集團的貸款港幣3,167,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣3,797,000,000元)。

### **重大投資**

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二五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**

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### **資本承擔**

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無擁有資本承擔(於二零二四年十二月三十一日：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分別按認購價港幣1.00元及港幣0.993元配發及發行90,278,000股本公司新普通股及90,278,000股本公司新普通股(統稱「該等配售活動」)。該等配售活動籌得款項淨額港幣179,200,000元。本集團視該等配售活動為進一步加強我們財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二五年十二月三十一日，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房地產環境不明朗，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。在此高度不明朗的市況下，本公司已採取負責任及審慎態度進行適合本公司的任何新投資，以及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由先前本公司二零二三年年度報告所披露的時間表(於二零二五年第四季度或之前)進一步延長額外36個月期間(即於二零二八年第四季度或之前)。該預期時間表將視乎市況的未來發展而可能進一步變動。

## 綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	3, 4	789,710	1,047,591
直接成本及營運開支	5	<u>(343,765)</u>	<u>(530,352)</u>
		445,945	517,239
其他收入、收益／虧損	6	(20,196)	12,680
行政及其他費用		(196,989)	(186,724)
持作買賣的金融工具公允值變動		13,056	22,305
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(14,259)	(7,018)
投資物業公允值變動		(433,751)	(256,383)
金融資產的減值虧損(撥備)／撥回		(5,556)	2,886
應佔合營公司業績		4,597	—
應佔聯營公司業績		—	(6,343)
財務費用	7	(252,379)	(329,933)
分屬於有限合夥人虧損		<u>115,673</u>	<u>111,075</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	8	<b>(343,859)</b>	<b>(120,216)</b>
所得稅	9	<u>(69,098)</u>	<u>(35,719)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(412,957)</u></b>	<b><u>(155,935)</u></b>
<b>本年度虧損分屬於：</b>			
本公司股東		(293,691)	(94,836)
非控股權益		<u>(119,266)</u>	<u>(61,099)</u>
		<b><u>(412,957)</u></b>	<b><u>(155,935)</u></b>
<b>分屬於本公司股東的虧損的每股虧損</b>	10		
— 基本(港幣)		(0.46)	(0.15)
— 攤薄(港幣)		<u>(0.46)</u>	<u>(0.15)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損	<u>(412,957)</u>	<u>(155,935)</u>
其他全面收入／(虧損)：		
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	<u>16,256</u>	<u>(26,054)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>16,256</u>	<u>(26,054)</u>
本年度全面總虧損	<u><u>(396,701)</u></u>	<u><u>(181,989)</u></u>
全面總虧損分屬於：		
本公司股東	(277,435)	(120,890)
非控股權益	<u>(119,266)</u>	<u>(61,099)</u>
	<u><u>(396,701)</u></u>	<u><u>(181,989)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>6,686,822</b>	7,235,163
物業、機器及設備		<b>221,208</b>	237,771
於合營公司的投資		<b>9,779</b>	6,262
於聯營公司的投資		<b>694</b>	693
按公允值計入損益的金融資產	13	<b>451,746</b>	466,113
按金、預付款項及其他應收賬款		<b>38,639</b>	49,359
其他金融資產		<b>336,527</b>	476,549
受限制銀行存款		<b>10,110</b>	778
遞延稅項資產		<b>120,663</b>	150,326
		<b>7,876,188</b>	8,623,014
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		<b>518,083</b>	767,294
按金、預付款項及其他應收賬款		<b>59,609</b>	84,488
持作買賣的金融工具		<b>109,970</b>	121,812
可收回稅項		<b>8,396</b>	18,188
受限制銀行存款		<b>224,989</b>	129,801
現金及銀行結餘		<b>347,411</b>	374,035
		<b>1,268,458</b>	1,495,618
<b>資產總值</b>		<b>9,144,646</b>	10,118,632

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		361,522	434,109
應付一名股東賬款		8,910	9,637
應付稅項		3,806	3,831
貸款	14	1,151,493	652,925
		<u>1,525,731</u>	<u>1,100,502</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(257,273)</u>	<u>395,116</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>7,618,915</u></u>	<u><u>9,018,130</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		371,191	371,191
儲備		3,688,535	3,966,196
分屬於本公司股東的權益		4,059,726	4,337,387
非控股權益		795,702	924,351
<b>總權益</b>		<u>4,855,428</u>	<u>5,261,738</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		7,522	10,709
應付一名股東賬款		416,223	415,234
貸款	14	2,186,391	3,183,117
其他金融負債		2,139	17,269
遞延稅項負債		151,212	130,063
		<u>2,763,487</u>	<u>3,756,392</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><u>7,618,915</u></u>	<u><u>9,018,130</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	可換股 優先股		注資儲備 港幣千元	重估盈餘		匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	分屬於	總權益 港幣千元
		儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元		儲備 港幣千元	本公司 股東 的權益 港幣千元			非控股 權益 港幣千元	
於二零二五年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	7,930	(890,249)	4,337,387	924,351	5,261,738
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(293,691)	(293,691)	(119,266)	(412,957)
其他全面收入										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	16,256	-	16,256	-	16,256
本年度全面總虧損	-	-	-	-	-	16,256	(293,691)	(277,435)	(119,266)	(396,701)
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	-	-	-	(226)	(226)	-	(226)
已付非控股權益的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,383)	(9,383)
於二零二五年十二月三十一日的結餘	<u>371,191</u>	<u>2,260,565</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>20,256</u>	<u>24,186</u>	<u>(1,184,166)</u>	<u>4,059,726</u>	<u>795,702</u>	<u>4,855,428</u>

	股本 港幣千元	可換股 優先股		注資儲備 港幣千元	重估盈餘 儲備		匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	分屬於	非控股 權益	總權益 港幣千元
		儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元		本公司 股東 的權益 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)	
其他全面虧損											
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(26,054)	-	(26,054)	-	(26,054)	
本年度全面總虧損	-	-	-	-	-	(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	<u>371,191</u>	<u>2,260,565</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>20,256</u>	<u>7,930</u>	<u>(890,249)</u>	<u>4,337,387</u>	<u>924,351</u>	<u>5,261,738</u>	

## 附註

### 1. 一般事項

載於截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)該等年度的法定年度綜合財務報表，惟源於該等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第436條規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時提交截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)兩個年度的財務報表提交報告。該等核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見報告的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

### 2. 會計政策變動

#### (a) 採納香港財務報告準則會計準則修訂本 — 自二零二五年一月一日起

下列修訂本自二零二五年一月一日開始之期間生效：

香港會計準則第21號及 缺乏可交換性  
香港財務報告準則第1號的  
修訂本

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會計準則修訂本。

**(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或香港財務報告準則會計準則修訂本**

下列可能與本集團財務報表相關的新訂或香港財務報告準則會計準則修訂本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<sup>1</sup>

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<sup>1</sup>

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<sup>1</sup>

香港財務報告準則第18號      財務報表的呈列及披露<sup>2</sup>

香港財務報告準則第19號      無公眾問責性的附屬公司：披露<sup>2</sup>

<sup>1</sup>      二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup>      二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

於應用上述已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則後不大可能對本集團之綜合業績及綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 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，並於美國自行開發的物業經營餐廳，透過銷售食品及飲品獲取收入。

– 香港物業投資

來自在香港租賃寫字樓及住宅物業的租金收入。

– 基金投資

投資於各種投資基金及產生投資收入。

– 證券及其他投資

投資於各種證券及產生投資收入。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

**截至二零二五年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	701,127	81,031	7,027	-	3,336	792,521
減：分部間銷售	-	-	-	-	(2,811)	(2,811)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>701,127</u>	<u>81,031</u>	<u>7,027</u>	<u>-</u>	<u>525</u>	<u>789,710</u>
分部業績	<u>134,052</u>	<u>(21,752)</u>	<u>(39,370)</u>	<u>(14,887)</u>	<u>13,218</u>	<u>71,261</u>
銀行存款利息收入						4,742
折舊						(15,397)
財務費用						(252,379)
金融資產的減值虧損撥備						(5,556)
未分配的企業支出						<u>(146,530)</u>
除所得稅前虧損						<u>(343,859)</u>

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	<u>742,702</u>	<u>295,941</u>	<u>8,363</u>	<u>–</u>	<u>585</u>	<u>1,047,591</u>
分部業績	<u>365,262</u>	<u>45,678</u>	<u>(68,014)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>18,697</u>	<u>356,123</u>
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						<u>(148,671)</u>
除所得稅前虧損						<u>(120,216)</u>

分部業績為各分部的溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、折舊、金融資產的減值虧損撥備／撥回、未分配的企業支出(包括中央行政及員工成本以及董事酬金)及財務費用。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

(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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
– 美國物業投資	7,528,025	8,129,494
– 美國物業開發	729,543	1,034,657
– 香港物業投資	279,481	322,174
– 基金投資	443,847	458,512
– 證券及其他投資	131,708	133,112
<b>未分配資產</b>	<b>32,042</b>	<b>40,683</b>
<b>綜合資產總值</b>	<b>9,144,646</b>	<b>10,118,632</b>
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
– 美國物業投資	3,818,862	4,488,673
– 美國物業開發	228,026	265,546
– 香港物業投資	3,047	5,332
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
<b>未分配負債</b>	<b>238,825</b>	<b>96,885</b>
<b>綜合負債總值</b>	<b>4,289,218</b>	<b>4,856,894</b>

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

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

上文所披露的資料為根據首要營運決策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。

截至二零二五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 其他投資 港幣千元	合計 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			
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價值 變動	-	-	-	-	13,056	13,056	
按公允價值計入損益的金融資產 公允價值變動	-	-	-	(14,539)	280	(14,259)	
投資物業公允價值變動	(389,141)	-	(44,610)	-	-	(433,751)	
出售投資物業的虧損	(23,785)	-	-	-	-	(23,785)	
應佔合營公司業績	4,597	-	-	-	-	4,597	
分屬於有限合夥人虧損	<u>115,673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,673</u>	

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 其他投資 港幣千元	合計 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			
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價值 變動	-	-	-	-	22,305	22,305	
按公允價值計入損益的金融資產 公允價值變動	-	-	-	(6,738)	(280)	(7,018)	
投資物業公允價值變動	(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	<u>111,075</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111,075</u>	

## (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)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	7,027	8,363	276,810	321,420
美國	<u>782,683</u>	<u>1,039,228</u>	<u>6,631,220</u>	<u>7,151,514</u>
	<u><b>789,710</b></u>	<u><b>1,047,591</b></u>	<u><b>6,908,030</b></u>	<u><b>7,472,934</b></u>

## (c) 有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四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。

## 4. 收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租金收入	530,961	571,508
股息收入	644	585
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	69,405	293,413
– 銷售食品及飲品	11,626	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	<u>177,074</u>	<u>179,557</u>
	<u><b>789,710</b></u>	<u><b>1,047,591</b></u>

## 5. 直接成本及營運開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
維修、維護及公用設施	133,881	150,517
物業保險成本	14,999	16,172
物業管理開支	35,023	35,088
房地產稅	98,247	120,963
出售物業成本	50,696	182,709
銷售食品及飲品成本	2,772	1,130
銷售成本	5,053	18,657
其他	3,094	5,116
	<u>343,765</u>	<u>530,352</u>

## 6. 其他收入、收益／虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息收入	4,742	12,376
出售投資物業的虧損	(23,785)	—
其他	(1,153)	304
	<u>(20,196)</u>	<u>12,680</u>

## 7. 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	245,789	319,631
租賃負債的利息開支	2,716	2,878
	<u>248,505</u>	<u>322,509</u>
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	3,874	7,424
安排費攤銷		
	<u>252,379</u>	<u>329,933</u>

## 8. 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金		
– 法定審計服務	2,310	2,310
– 其他審計服務	3,459	3,743
	<u>5,769</u>	<u>6,053</u>
投資物業的總租金收入	(530,961)	(571,508)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	285,244	327,856
	<u>(245,717)</u>	<u>(243,652)</u>
匯兌差額淨額	257	7,713
出售投資物業的虧損	23,785	–
出售物業、機器及設備的虧損	407	145
終止租賃收益	(638)	–
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	1,284	1,838
	<u>1,284</u>	<u>1,838</u>

## 9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	<u>196</u>	<u>139</u>
即期稅項 – 海外稅項		
年內撥備	<b>16,729</b>	12,894
往年撥備不足／(過度)	<u>1,272</u>	<u>(2,485)</u>
	<u>18,001</u>	<u>10,409</u>
即期稅項總額	<b>18,197</b>	10,548
遞延稅項開支	<u>50,901</u>	<u>25,171</u>
所得稅	<u><b>69,098</b></u>	<u>35,719</u>

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的16.5% (二零二四年：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% (二零二四年：21%) 的美國聯邦所得稅以及介乎0%至8.84% (二零二四年：介乎0%至8.84%) 的各州所得稅。

## 10. 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293,917,000元(二零二四年：約港幣95,062,000元)及年內已發行635,570,000股(二零二四年：635,570,000股)普通股加權平均數計算。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分屬於本公司股東的虧損	(293,691)	(94,836)
減：年內已付永久債券持有人的分派	<u>(226)</u>	<u>(226)</u>
分屬於本公司股東的經調整虧損	<u><u>(293,917)</u></u>	<u><u>(95,062)</u></u>

### (b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額產生了反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零二五年及二零二四年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。

## 11. 股息

本公司於截至二零二五年及二零二四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。

## 12. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港物業	276,810	321,420
美國物業	<u>6,410,012</u>	<u>6,913,743</u>
	<u><b>6,686,822</b></u>	<u><b>7,235,163</b></u>

附註：

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433,751,000元(二零二四年：約港幣256,383,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二五年十二月三十一日，本集團約75%(二零二四年：約73%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業約港幣4,354,658,000元(二零二四年：約港幣5,180,481,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣2,956,156,000元(二零二四年：約港幣3,439,522,000元)的抵押品。

## 13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
其他資產(附註(a))	7,950	7,670
非上市基金投資(附註(b))	<u>443,796</u>	<u>458,443</u>
	<u><b>451,746</b></u>	<u><b>466,113</b></u>

該等投資於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司進行估算。

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7,950,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣7,670,000元）。
- (b) 本集團間接持有一家實體（「基金」）有限合夥人權益，而基金之投資目標為房地產投資。於二零二五年十二月三十一日，基金的投資公允值為約港幣443,796,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣458,443,000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二零二五年十二月三十一日的結餘港幣443,796,000元（二零二四年：港幣458,443,000元）。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。

## 14. 貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃負債		
1年內	8,116	8,906
1年後但於2年內	9,024	7,956
2年後但於5年內	11,198	21,944
	<u>28,338</u>	<u>38,806</u>
銀行貸款(附註(a))		
1年內	999,164	496,959
1年後但於2年內	1,534,429	765,729
2年後但於5年內	422,563	2,176,834
	<u>2,956,156</u>	<u>3,439,522</u>
應付票據(附註(b))		
1年內	144,213	147,060
1年後但於2年內	66,943	143,870
2年後但於5年內	–	66,784
	<u>211,156</u>	<u>357,714</u>
第三方貸款(附註(c))		
1年後但於2年內	142,234	–
總貸款	3,337,884	3,836,042
計入流動負債項下的一年內應付賬款	<u>(1,151,493)</u>	<u>(652,925)</u>
	<u><b>2,186,391</b></u>	<u><b>3,183,117</b></u>

附註：

(a) 銀行貸款以下列貨幣計值：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有抵押 美元	<u>2,956,156</u>	<u>3,439,522</u>

本集團若干附屬公司借出之銀行貸款約港幣2,956,156,000元(二零二四年：約港幣3,439,522,000元)。該等按揭貸款均無追索權，並以本集團若干投資物業約港幣4,354,658,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣5,180,481,000元)及已抵押銀行存款作為法定押記。

按揭貸款港幣999,164,000元(二零二四年：港幣496,959,000元)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。於年結日後，金額約98,000,000美元(相當於約港幣762,898,000元)並於二零二六年三月二十三日到期的貸款已予重續，而其到期日已自原到期日延長一年。

(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。

(c) 於二零二五年十二月三十一日，第三方貸款按年利率6%計息。總信貸額為32,000,000美元及無抵押。到期日為二零二七年一月二日。

## 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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有庫存股份。

## 遵守董事進行股份買賣的標準守則

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」)，作為本公司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。

## 遵守企業管治常規守則

於本年度內，本公司已於上市規則附錄C1第2部份所載的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條規定董事會主席(「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)。

## 經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公佈作出核證。

## 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，於本公告日期，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。

## 年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零二五年度報告將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 [www.geminiinvestments.com.hk](http://www.geminiinvestments.com.hk) 及香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 委任非執行董事

董事局欣然宣佈，李明先生（「李先生」）已獲委任為本公司非執行董事兼董事局主席及提名委員會主席，以及常周偉先生（「常先生」）已獲委任為本公司非執行董事、審核委員會成員及投資委員會成員，均自二零二六年三月二十三日起生效（「委任」）。李先生及常先生的履歷詳情及其他資料載列如下：

李明先生，62歲，獲委任為本公司董事局主席、非執行董事及提名委員會主席，自二零二六年三月二十三日起生效。彼於二零一三年八月至二零二零年七月獲委任為本公司董事局名譽主席、非執行董事及提名委員會主席。李先生現為遠洋的董事局主席、執行董事、提名委員會主席和戰略及投資委員會主席、行政總裁。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」）為一間於香港註冊成立的有限公司，於聯交所主板上市（股份代號：3377），並擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第2及3分部條文所披露之本公司主要股東股份權益。李先生於一九九七年七月加入遠洋擔任總經理，二零零六年八月起任遠洋行政總裁，二零一零年三月起至今任遠洋董事局主席。遠洋主要從事投資控股業務，於二零二三年九月十五日公佈展開遠洋集團整體境外債務重組，涉及(i)其全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務)於香港進行協議安排；及(ii)遠洋於英國進行重組計劃。整體境外債務重組於二零二五年三月二十七日生效，所涉債權金額約63.2億美元。遠洋全資附屬公司北京遠洋控股集團有限公司(一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務)亦於二零二五年八月一日公佈啟動境內債務重組計劃，包括截至二零二五年六月三十日賬面總值約為人民

幣180.7億元的境內債券。境內債務重組目前仍在進行中。李先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員，北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，香港特別行政區第六屆選舉委員會委員，中國房地產業協會名譽副會長，英國皇家特許建造師及高級工程師。曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗。李先生一九八五年畢業於吉林工業大學(現「吉林大學」)，獲工學學士學位；一九九八年畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。

李先生已就擔任非執行董事與本公司訂立服務協議，自二零二六年三月二十三日起為期一年，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。根據本公司之組織章程細則(「細則」)，李先生之任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，其後彼將須根據細則輪值退任及膺選連任。根據上述服務協議，李先生的薪酬為每年港幣250,000元，乃由董事局經參考彼之過往經驗、資歷、於本公司履行之職責及職務以及訂立服務協議時之當前市況後釐定。

於本公告日期，(i)李先生實益擁有65,445,000股股份或定義見證券及期貨條例第XV部的遠洋股本衍生工具相關股份(「遠洋股份」)的權益；(ii)李先生為持有127,951,178股遠洋股份的全權信託的創辦人；及(iii)李先生、其配偶及其兒子為持有14,914,200股遠洋股份的全權信託的受益人。

除上文所披露者外，於本公告日期，李先生概無擁有本公司及其相聯法團股份及股本衍生工具相關股份的任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)，與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東亦概無任何關係。

除上文披露者外，李先生於過去三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位。

除上文所披露有關遠洋集團的債務重組外，概無其他有關李先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無其他有關李先生的事宜須提請本公司股東垂注。

**常先生**，39歲，獲委任為本公司非執行董事、審核委員會成員及投資委員會成員，自二零二六年三月二十三日起生效。彼現為瑞喜創投有限公司的董事，該公司為遠洋資本控股有限公司（「遠洋資本」）的唯一股東。遠洋資本為本公司股東，透過其附屬公司持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文所披露之本公司股份權益作為主要股東。常先生於二零零九年取得西南政法大學文學學士學位、法學學士學位，二零一一年取得美國韋德那大學特拉華法學院法學碩士學位，二零一二年取得西南政法大學法學碩士學位。常先生在大型私營企業工作多年，在商業併購、不動產投資、資產管理與企業管理等領域有豐富經驗。彼曾任中聯重機股份有限公司海外戰略部門負責人、海外業務副總監，從事海外投資及戰略執行；亦曾在國內一家人壽保險公司擔任投資業務負責人、資產管理中心總經理及董事會辦公室負責人，負責投資業務管理及公司治理事項。

常先生已就擔任非執行董事與本公司訂立服務協議，自二零二六年三月二十三日起為期一年，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。根據細則，常先生之任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，其後彼將須根據細則輪值退任及膺選連任。根據上述服務協議，常先生的薪酬為每年港幣250,000元，乃由董事局經參考彼之過往經驗、資歷、於本公司履行之職責及職務以及訂立服務協議時之當前市況後釐定。

除上文所披露者外，於本公告日期，常先生概無擁有本公司及其相聯法團股份及股本衍生工具相關股份的任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部），與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東亦概無任何關係。

除上文披露者外，常先生於過去三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位。

概無其他有關常先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無其他有關常先生的事宜須提請本公司股東垂注。

董事局謹藉此機會熱烈歡迎李先生及常先生加入董事局。

### **董事局主席變動及董事委員會組成變動**

於委任後，李先生已獲委任為本公司董事局主席及提名委員會主席，自二零二六年三月二十三日起生效，而執行董事沈培英先生已不再擔任本公司董事局主席及提名委員會主席，自二零二六年三月二十三日起生效。

常先生已獲委任為本公司審核委員會成員及投資委員會成員，自二零二六年三月二十三日起生效。

獨立非執行董事盧煥波先生已獲委任為本公司薪酬委員會主席，自二零二六年三月二十三日起生效，而獨立非執行董事李世佳先生已不再擔任本公司薪酬委員會主席，自二零二六年三月二十三日起生效，並繼續擔任本公司薪酬委員會成員。

執行董事林依蘭女士已獲委任為本公司投資委員會成員，自二零二六年三月二十三日起生效，而唐潤江先生自二零二六年三月二十三日起不再擔任本公司投資委員會成員。

### **致謝**

董事局謹藉此機會由衷感謝全體股東、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以及管理層及員工對本集團的辛勞付出。

承董事局命  
盛洋投資(控股)有限公司  
執行董事兼首席執行官  
黎國鴻

香港，二零二六年三月二十三日

於本公告刊發日期，董事包括：

執行董事：

沈培英先生  
黎國鴻先生  
林依蘭女士

非執行董事：

李明先生  
唐潤江先生  
常周偉先生

獨立非執行董事：

盧煥波先生  
李世佳先生  
梁偉雄先生