



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

2025

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
16	董事及高級管理層簡介
21	董事局報告
32	環境、社會及管治報告
83	企業管治報告
105	獨立核數師報告
111	綜合收益表
112	綜合全面收益表
113	綜合財務狀況表
115	綜合權益變動表
117	綜合現金流量表
118	綜合財務報表附註
195	主要投資物業的詳情
197	持作出售物業的詳情
198	五年財務概要
199	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	二零二五年	二零二四年
收入	789,710	1,047,591
除所得稅前虧損	(343,859)	(120,216)
本年度虧損	(412,957)	(155,935)
分屬於本公司股東的虧損	(293,691)	(94,836)
每股虧損		
— 基本(港幣)	(0.46)	(0.15)
— 攤薄(港幣)	(0.46)	(0.15)

(港幣千元)	二零二五年	二零二四年
資產總值	9,144,646	10,118,632
分屬於本公司股東的權益	4,059,726	4,337,387
現金及銀行結餘	347,411	374,035

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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二五年」)的業績。

財務業績

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。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。

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，二零二六年三月二十三日

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，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。

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
	789,710	1,047,591

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。

其他收入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
	343,765	530,352

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。

管理層討論與分析

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
	196,989	186,724

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。

管理層討論與分析

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價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）及已承諾未提取貸款融資為港幣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。

管理層討論與分析

貸款到期情況：

	二零二五年		二零二四年	
	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	1,143	34%	644	17%
1至2年	1,744	53%	909	24%
2至5年	423	13%	2,244	59%
	3,310	100%	3,797	100%

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

本集團的淨借貸比率（即貸款減現金資源總額再除以總權益）於二零二五年十二月三十一日為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。

管理層討論與分析

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。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，受僱全職員工總數為65人(於二零二四年十二月三十一日：85人)，當中53人(於二零二四年十二月三十一日：69人)為美國員工。於本年度，本集團的整體員工成本為港幣87,000,000元(二零二四年：港幣85,000,000元)，其中美國員工佔港幣73,000,000元(二零二四年：港幣68,000,000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32至82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。

管理層討論與分析

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。於二零二五年十二月三十一日，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。

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，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、勞工市場狀況及資金供給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。

董事局

李明先生，現年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非執行董事、董事局名譽主席及提名委員會主席。李先生現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。遠洋為一間於香港註冊成立之有限公司，於香港聯合交易所有限公司主板上市（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）。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的行政總裁，二零一零年三月起任遠洋董事局主席。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。

沈培英先生，現年64歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事，並自二零二零年七月三十日至二零二六年三月二十三日獲委任為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。彼於二零二二年八月至二零二五年十二月擔任遠洋的公司秘書。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擔任遠洋財務總監。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。

董事及高級管理層簡介

黎國鴻先生，現年61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。黎先生於企業策略及管治、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及自二零二五年七月起獲委任為提名委員會各自成員。黎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獨立董事，其股份於二零二五年八月二十日於聯交所主板上市(股票代號：2631)。山東天嶽先進科技股份有限公司亦於上海證券交易所上市(股票代號：688234)。自山東天嶽先進科技股份有限公司於聯交所上市以來，彼重新獲委任為獨立非執行董事，並獲委任為薪酬與考核委員會主席及審計委員會及提名委員會各自成員。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41歲，自二零二零年六月十五日起獲委任為執行董事，並自二零二五年六月二十六日起獲委任為董事局提名委員會成員及自二零二六年三月二十三日起獲委任為董事局投資委員會成員。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57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成員。彼亦曾為投資委員會成員，直至二零二六年三月二十三日止。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「主要股東于本公司證券的權益」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。

常周偉先生，現年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，該公司為遠洋資本的唯一股東。彼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。常先生曾在中聯重機股份有限公司擔任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，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。

董事及高級管理層簡介

盧煥波先生，現年62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及提名委員會成員，並於二零二六年三月二十三日獲委任為董事局薪酬委員會主席。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60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主席以及提名委員會及投資委員會成員。彼曾擔任董事局薪酬委員會主席，直至二零二六年三月二十三日止，目前仍為該委員會之成員。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。

董事及高級管理層簡介

梁偉雄先生，現年58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。自二零二四年九月至二零二五年七月，梁先生出任榮利營造控股有限公司(股份代號：9639)的獨立非執行董事。梁先生自二零一七年十月、二零二一年七月及二零二二年八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)及遠洋服務控股有限公司(股份代號：6677)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

張善基先生，現年41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。

* 僅供識別

董事局報告

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」)截至二零二五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111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

本集團於截至二零二五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15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32至82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。

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二零二五年十二月三十一日重新估值。本集團於二零二五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。本集團於二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，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551,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣453,000,000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：

李明先生(NED)(主席)(於二零二六年三月二十三日獲委任)

沈培英(ED)(於二零二六年三月二十三日不再為主席)

黎國鴻(ED)(首席執行官)

林依蘭(ED)

唐潤江(NED)

常周偉先生(NED)(於二零二六年三月二十三日獲委任)

盧煥波(INED)

李世佳(INED)

梁偉雄(INED)

附註：

ED 執行董事

NED 非執行董事

INED 獨立非執行董事

董事局報告

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，沈培英先生、唐潤江先生及李世佳先生(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。

根據細則第99條，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或作為董事局新增成員。董事局以此方式委任之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止(倘為填補臨時空缺)或直至本公司下屆股東週年大會為止(倘為新增成員加入董事局)，且符合資格於本公司股東大會上重選連任，惟於釐定董事或於股東週年大會上需退任的輪值退任董事人數時，彼將不予考慮。非執行董事李明先生及常周偉先生已獲董事局委任為董事局新增成員，自二零二六年三月二十三日起生效，並將任職至應屆股東週年大會為止。李明先生及常周偉先生符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

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。

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

於二零二五年十二月三十一日，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

黎國鴻先生已獲委任為山東天岳先進科技股份有限公司之獨立董事，該公司已於二零二五年八月二十日在聯交所主板上市（股份代號：2631）。山東天岳先進科技股份有限公司亦為上海證券交易所上市公司（股份代號：688234）。黎先生自山東天岳先進科技股份有限公司於聯交所上市起調任為獨立非執行董事，並獲委任為其薪酬與考核委員會主席以及審計委員會及提名委員會各自之成員。

董事局報告

沈培英先生已辭任遠洋集團控股有限公司(本公司之主要股東及於聯交所主板上市之公司(股份代號：3377))的公司秘書，自二零二五年十二月十三日起生效。

李明先生自二零二六年三月二十三日起獲委任為非執行董事、董事局主席及本公司提名委員會主席。

沈培英先生自二零二六年三月二十三日起不再擔任董事局主席兼本公司提名委員會主席。

常周偉先生已獲委任為非執行董事以及本公司審核委員會及投資委員會各自之成員，自二零二六年三月二十三日起生效。

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，而李世佳先生不再擔任本公司薪酬委員會主席，惟繼續擔任本公司薪酬委員會成員，自二零二六年三月二十三日起生效。

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，而唐潤江先生則不再擔任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。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露董事自本公司二零二五年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

於二零二五年十二月三十一日，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	於二零二五年 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	於二零二五年 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) 於二零二五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二零二五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，於二零二五年十二月三十一日，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83至104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證券（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。

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二零二五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。

董事局報告

核數師

本集團於截至二零二五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，二零二六年三月二十三日

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**」)，涵蓋二零二五年一月一日至二零二五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(包括氣候相關)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、基金投資及證券以及本集團擁有營運控制權的其他投資)。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

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、社會及管治報告守則》(「**《環境、社會及管治報告守則》**」)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

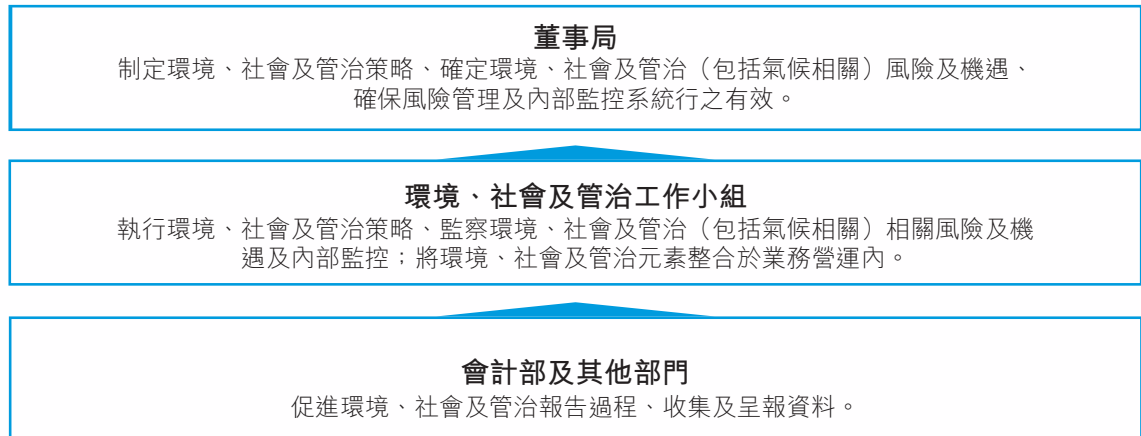
年內進程

我們秉承作為負責任的服務供應商、僱主及企業公民的環境、社會及管治承諾，今年在主要環境、社會及管治領域取得持續進展。

- 將氣候相關考慮納入策略及業務實踐
- 提升環境、社會及管治框架，納入氣候相關監管因素
- 識別及評估重大實體及轉型氣候相關風險
- 評估氣候相關風險的潛在財務影響
- 改善氣候相關指標披露
- 制定行動計劃以應對與本集團相關的重大實體及轉型風險

環境、社會及管治的監管¹

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。



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（包括氣候相關）風險及機遇，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。為加強董事局對環境、社會及管治（包括氣候相關）風險及機遇的瞭解，董事局定期適時接受相關培訓，以確保成員具備適當的技能組合。此外，董事局審閱委任過程，以在董事局及委員會甄選中考慮可持續發展及氣候相關的專業知識。其次，高級管理層於出現重大交易或政策更新時，就氣候相關風險及機遇向董事局提供建議，確保董事局充分知悉所涉及的相關風險及機遇。

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（即財務、人力資源、法律及合規、銷售、項目及資產管理）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（包括氣候相關）風險及機遇及內部監控。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。

¹ 我們的現行薪酬政策並不包括氣候相關考慮。我們將探索在適當情況下將氣候相關因素納入行政人員薪酬的可行性。

環境、社會及管治報告

作為本集團企業風險管理框架的一部分，會計部協助董事局及審核委員會制定風險管理政策，根據其脆弱性及潛在影響識別及優先考慮關鍵業務及營運風險，包括環境、社會及管治以及氣候相關風險及機遇。本集團已指派風險負責人並制定風險緩解計劃，以確保有效管理。

專業顧問對本集團內部監控進行年度評估，以識別不足之處並提出改善建議。管理層向董事局確認風險管理及內部監控系統的有效性，並定期在董事局會議討論環境、社會及管治風險（包括氣候相關事項），以保持有效監督及溝通。

高級管理層至少每年評估可能影響實現本集團目標的風險，並根據既定準則釐定優先次序。每年至少向審核委員會及董事局提交一次風險管理報告。

董事局透過審核委員會每年檢討本集團風險管理系統的有效性。該檢討乃評估本集團對業務變動及外部發展的適應能力，評估管理層風險檢討的質量及範圍，審查內部審計結果，並確認遵守上市規則。

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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 公司網頁• 客戶會議
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 業務會議
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 電郵及電話溝通
社會團體及公眾人士	<ul style="list-style-type: none">• 電郵及電話溝通
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 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、社會及管治報告守則》層面，概述如下表：

環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告守則》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
 - 減碳
 - 能源效益
- A2. 資源使用
 - 節水
 - 資源與循環經濟
 - 綠色建築施工與翻新
- A3. 環境與自然資源
 - 生物多樣性

B. 社會

- B1. 僱傭
 - 人才引進及保留
 - 僱員規範
 - 僱員待遇及福利
 - 多元、平等及共融
- B2. 健康與安全
 - 職業健康與安全
- B3. 發展及培訓
 - 發展及培訓
- B4. 勞工準則
 - 人權及勞工實踐
- B5. 供應鏈管理
 - 供應鏈管理
- B6. 產品責任
 - 客戶健康與安全
 - 客戶參與及滿意度
 - 網絡安全及數據管治
- B7. 反貪污
 - 反貪污、詐騙及洗黑錢
- B8. 社區投資
 - 社區參與及投資

管治

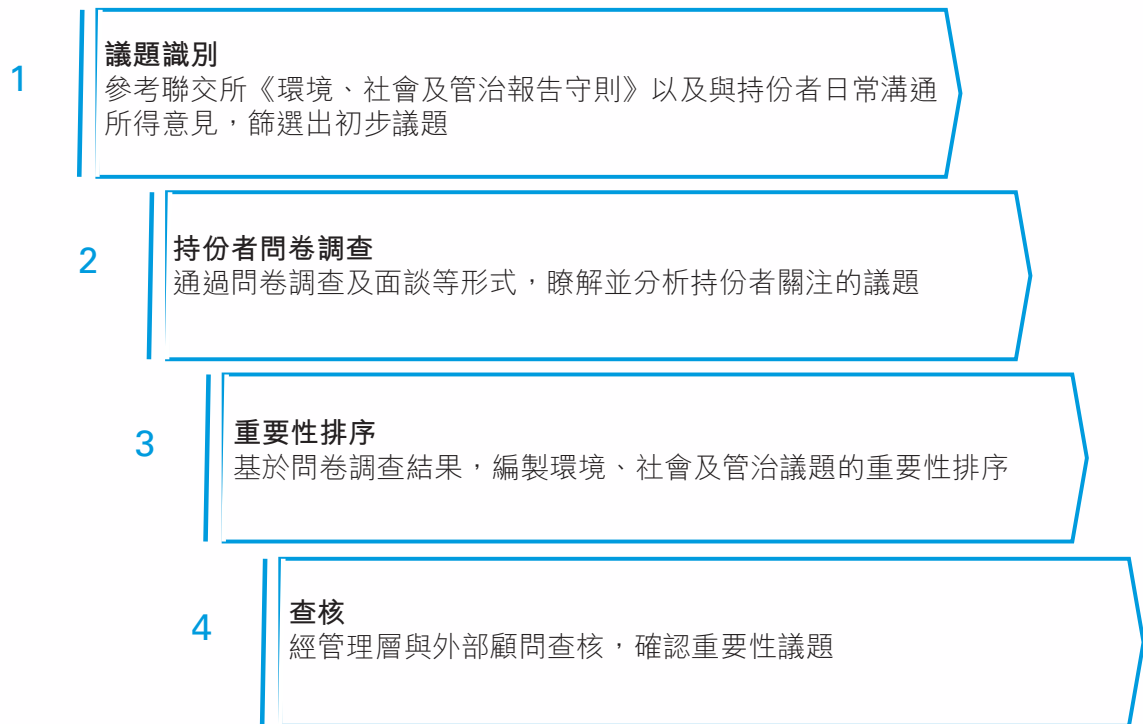
- 風險及危機管理
- 合規

氣候相關披露

- 氣候適應與韌性

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22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

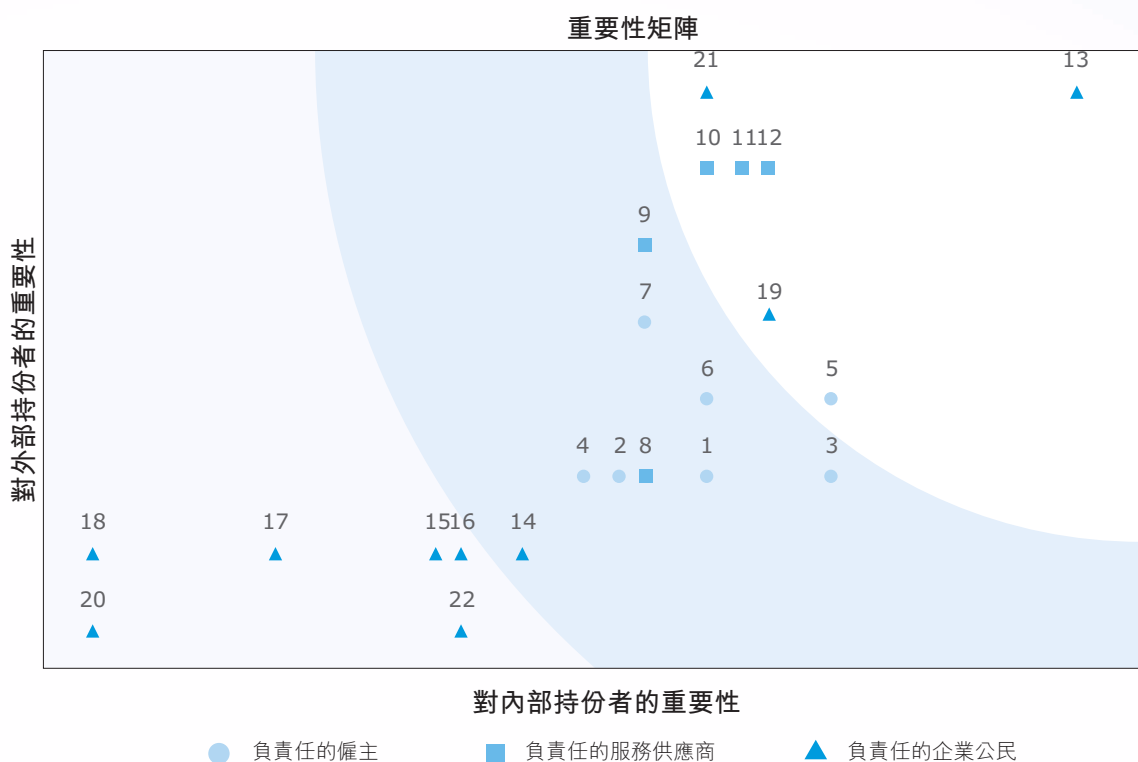
重要性矩陣列出經選定的環境、社會及管治議題對持份者的相對重要性。重要性矩陣已分為三個重要性級別：

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「負責任的服務供應商」下的大部分議題屬於「非常重要」類別，而「負責任的僱主」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：

上調 	至重要或非常重要 #10 客戶參與及滿意度 #14 減碳 #19 綠色建築施工與翻新
下調 	至重要或部分重要 #1 人才引進及保留 #2 僱員實踐 #3 僱員待遇及福利 #4 多元、平等及共融 #6 發展及培訓 #7 人權及勞工實踐 #22 社區參與及投資



重要議題

負責任的僱主

- 1 人才引進及保留
- 2 僱員規範
- 3 僱員待遇及福利
- 4 多元、平等及共融
- 5 職業健康及安全
- 6 發展及培訓
- 7 人權及勞工實踐

負責任的服務供應商

- 8 供應鏈管理
- 9 客戶健康與安全
- 10 客戶參與及滿意度
- 11 風險及危機管理
- 12 網絡安全及數據管治

負責任的企業公民

- 13 合規
- 14 減碳
- 15 資源與循環經濟
- 16 能源效益
- 17 節水
- 18 氣候適應與韌性
- 19 綠色建築施工與翻新
- 20 生物多樣性
- 21 反貪污、詐騙及洗黑錢
- 22 社區參與及投資

環境、社會及管治報告

負責任的服務供應商

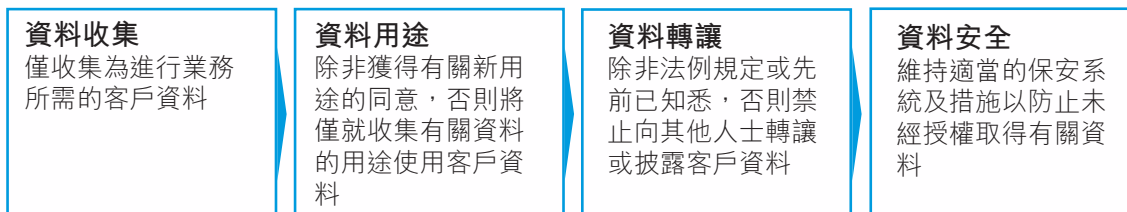
我們冀能成為客戶一致信賴的服務供應商，並為彼等產生長遠價值。我們評估表現時以客戶滿意度作為其中一個主要評估標準。因此，我們致力以負責任的方式處理現有及潛在客戶工作、生產產品及提供服務。我們竭力以公平方式對待客戶，為彼等提供合理產品及服務。

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：



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。

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。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團共有 215 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 62 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量的燈，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。

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)	二零二五年進展
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95% (人均7.95升)
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%	減少10% (人均11.97千克)
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47% (人均2,261千瓦時)
溫室氣體排放 ³	相比二零二五年基準線，於二零三零年前維持範圍1溫室氣體排放密度(人均0.03噸)	不適用
	相比二零二五年基準線，於二零三零年前維持範圍2溫室氣體排放密度(人均0.79噸)	不適用

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。

³ 本集團已於二零二五年推出新溫室氣體排放目標，作為我們持續保護環境及實現整體溫室氣體排放可計量減排努力之一部分。

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。

環境、社會及管治報告

排放物²

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的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³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）	二零二五年 ³	二零二四年
直接（範圍1）排放量	2.04	2.42
直接（範圍1）排放量人均密度 ²	0.03	0.03
間接（範圍2）排放量	51.42	66.04
間接（範圍2）排放量人均密度	0.79	0.78
其他間接（範圍3）排放量	70,908.68 ³	1.59
總溫室氣體排放量（範圍1、2及3）	70,962.14	70.05

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，我們擴大範圍3的範疇，以納入第一類（採購貨物及服務）及第五類（營運產生的廢棄物）。擴大範疇導致範圍3排放量較去年顯著增加。

排放量增加主要源於溫室氣體盤點完整性及準確性提高，反映出我們在價值鏈及廢棄物流方面的數據整合有所改善，而非營運表現下滑。值得注意的是，範圍3數據顯著增長（特別是第一類）乃因該排放量基於本集團二零二五年採購貨物及服務價值的估算而計算，有關數據並無納入二零二四年，故無法進行比較。

為清晰起見，營運排放量（範圍1及範圍2）已單獨呈列且保持穩定或有所下降，反映我們在營運效率及碳管理方面的持續努力。

我們將繼續根據二零二五年的計算方法，優化價值鏈溫室氣體排放評估，從而更透明、更全面了解我們的間接排放。

² 我們尚未將碳價納入決策流程考量。我們將適時評估建立內部碳定價機制的可行性。

直接(範圍1)溫室氣體排放主要由於車輛消耗汽油所致。間接(範圍2)溫室氣體排放主要由於消耗電力所致。其他間接(範圍3)溫室氣體排放主要由於無害廢棄物處置以及已採購貨品及服務所致。

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)、美國國家環境保護局規定。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。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)	二零二五年	二零二四年
處置總量 ¹	996.42	2,205.05
處置總量人均密度	15.33	25.94
回收總量	778.01	3,849.55
回收總量人均密度	11.97	45.29

辦公室／投資物業

有害廢物 (以千克為單位)	二零二五年	二零二四年
處置總量 ¹	0.00	0.00
處置總量人均密度	0.00	0.00
回收總量	94.71	721.51
回收總量人均密度	1.46	8.49

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。

於二零二五年，本集團在全國多個地點實施減少勞動力及辦公空間的措施。該等組織調整導致報告期間的廢物處置量顯著減少。

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，以將廢物處置量減至最低。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。

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)	二零二五年	二零二四年
消耗量	146,935	171,276
消耗量人均密度	2,261	2,015

於二零二五年，本集團的電力消耗總量為46,635千瓦時。於二零二五年，本集團在全國多個地點實施減少勞動力及辦公空間的措施。該等組織調整導致報告期間的廢物處置量顯著減少。

燃料	二零二五年	二零二四年
汽油消耗量 (升)	516.80	867.60
汽油消耗量人均密度 (升)	7.95	9.53
天然氣消耗量 (立方米)	327.41	28.91
天然氣消耗量人均密度 (立方米)	5.03	0.32

於二零二五年，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)	二零二五年	二零二四年
消耗量	494	347
消耗量人均密度	7.60	4.18

二零二五年的用水量為494立方米。於二零二五年，本集團在物業及辦公室清潔及消毒方面維持更高的衛生標準。該等措施令報告期間之用水量增加。

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)，並提供相關消滅噪音計劃。

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。

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。

環境、社會及管治報告

氣候相關披露^{3、4}

為支持本集團應對氣候相關風險及機遇的策略，我們計劃分配預算升級現有基礎設施及建設新設施，以進一步推動我們的可再生能源舉措。我們已就顧問費作出預算撥備，以協助制定及執行氣候相關舉措。

我們積極考慮對所有物業進行綠色建築認證，並在新開發項目中優先採用可持續及具有氣候變化抗禦力的設計原則。此方法不僅旨在減輕極端天氣事件及長期氣候變化對我們的資產及營運的潛在影響，亦旨在解決氣候相關風險及機遇對我們業務模式及價值鏈的當前及預期影響。⁵

本集團計劃利用內部資源購買可再生能源設備，以在其營運中更換以化石燃料為基礎的資產。此策略性過渡可能導致短期資本開支增加；然而，就中長期而言，本集團預期營運效率將有所提高，而能源相關開支將有所減少，預期將加強長期現金流產生。

本集團知悉氣候變化對其於香港及美國的物業營運構成重大實體風險，主要來自颱風、暴雨、洪水及大風。近期暴雨顯示儘管存在滯洪池，仍存在排水漏洞，因此計劃使用輔助水泵以提高韌性。於過渡時期，房地產業佔全球排放量40%，令本集團面臨碳成本攀升、能源法規趨嚴、能源價格上漲以及持份者期望轉變等挑戰。本集團已識別若干可能影響其營運及財務表現的重大氣候相關風險。下表載列該等重大風險的具體說明。⁶

³ 鑑於當前進行可靠且具實質意義的氣候相關情境分析面臨諸多挑戰與資源限制，本公司已應用合理資訊豁免及能力豁免，故本報告將不提供相關披露內容。

⁴ 由於當前就獲取或披露可靠的跨行業指標方面存在挑戰，本公司已應用合理資料豁免，故本報告將不提供相關披露內容。

⁵ 我們目前並無與氣候相關過渡計劃。然而，我們將繼續密切監察我們在環境目標方面的進展，持續重點關注減少碳排放、提高能源及用水效率以及儘量減少我們業務營運中產生廢物。我們將探索未來實施氣候轉型計劃的可行性。

⁶ 由於難以獲得有關氣候相關風險及機遇當前或預期財務影響的可靠量化資料，本公司已應用合理資訊豁免及能力豁免，故本報告將不提供相關量化披露內容。

環境、社會及管治報告

鑑於該等挑戰及機遇，我們致力於將可持續發展原則融入我們的營運中。我們將優先考慮節能改造，並採用先進綠色技術，以滿足不斷變化的法規及市場需求。透過加強我們對該等方面的披露，我們旨在讓持份者清晰瞭解氣候相關因素如何影響我們的業務模式及更廣泛的價值鏈。我們積極應對風險，把握瞬息萬變的市場機遇，確保我們的長遠發展及取得成功。

氣候風險

風險類別：	實體風險	急性風險	颱風／颶風
描述：	強勁的風暴伴隨狂風暴雨，造成破壞與洪水		
時間範圍#：	短期、中期及長期(二零二七年、二零三零年及二零五零年)		
時間範圍參照：	急性實體風險需從短期、中期及長期三個時間範圍進行評估，以反映其引發即時干擾的潛在風險，以及所需的持續性適應措施。此時間框架既能確保應對突發極端天氣事件的準備工作，同時促進營運環境中長期韌性與落實適應策略。		
潛在影響：	財務： <ul style="list-style-type: none">我們可能面臨受損建築物(例如屋頂、外牆、窗戶、屋頂機械設備)的龐大維修費用及停工時間，以及室內因水患造成的損害於颱風／颶風期間，飛散的碎片與破碎玻璃對室內空間及租戶財產構成風險，事件發生後可能面臨租戶賠償索賠，並導致保險免賠額與保費增加公用事業中斷可能需要資金支援備用系統(例如臨時電力、水泵、通訊設備)，從而增加資本支出或設備租賃成本無法居住的單位可能導致租金減免、優惠措施或空置，而為受影響租戶提供的臨時搬遷支援將增加成本，並可能延遲確認收入		

環境、社會及管治報告

風險類別：

實體風險

急性風險

颱風／颶風

非財務：

- 強風可能損壞屋頂、窗戶、外牆及安裝於屋頂的機械設備，而室內空間可能有雨水滲入
- 颱風／颶風可能嚴重中斷受災地區的公共設施服務（例如電力、供水、網絡）
- 颱風期間被風吹起的碎片與玻璃可能對住戶、工人或路人造成傷害
- 颱風／颶風可能掀翻屋頂、擊碎窗戶或導致住宅大樓外牆坍塌。直接風災損害可令公寓無法居住，迫使住戶撤離或尋求臨時避難所
- 若被視為對風災相關危害準備不足，或在危機復原期間未能積極協助流離失所的租戶，我們將面臨聲譽受損的風險

緩解方案：

- 中期（二零三零年）：與物業管理合作檢討並制定主要維修計劃；就建築檢查及屋頂設備實施緊急應變程序
- 長期（二零五零年）：確保業務連續性規劃涵蓋公用事業中斷情況

環境、社會及管治報告

風險類別：	實體風險	慢性風險	年度平均溫度上升
描述：	全年所記錄的平均氣溫逐漸上升，一般與全球暖化及氣候變遷趨勢相關		
時間範圍#：	中期及長期（二零三零年及二零五零年）		
時間範圍參照：	慢性具體風險被歸類為中長期風險，以反映其漸進顯現的特性及持久影響。此時間框架可供進行戰略規劃與實施適應措施，以應對氣候條件的持續變化及環境惡化問題		
潛在影響：	財務： <ul style="list-style-type: none">• 隨著冷氣季延長，年度電費與尖峰需求成本隨之攀升，導致淨營運收入減少• 越趨頻繁的服務、零件更換、室內空氣品質／濕度改善措施及監測作業，導致維護與營運成本上升• 提前更換因高溫壓力而損壞的HVAC設備，並進行建築外牆改造（例如隔熱層、玻璃幕牆、遮陽裝置、被動式冷卻系統）• 租金優惠、空置率或周轉率攀升、租賃進場速度減緩，尤其在舒適性問題持續或聲譽受損時		

環境、社會及管治報告

風險類別：

實體風險

慢性風險

年度平均溫度上升

非財務：

- 基線溫度升高指每年冷氣季延長，因此我們面臨年度能源消耗持續攀升，而不僅僅發生在用電高峰期間
- 較高基線溫度加速機械冷卻基礎設施（例如 HVAC 壓縮機、冷卻機組及冷凝器盤管）磨損，因設備在較涼爽的月份無法完全停機休息
- 氣溫上升降低現行建築外牆效能，因該等外牆乃為過去較涼爽的氣候所設計，故我們可考慮投資於長期翻新工程，例如升級外牆、遮陽系統及被動式降溫設計
- 較高的基準溫度加劇室內空氣品質問題，例如濕度上升、黴菌滋生及通風效能降低，進而導致租戶因長期舒適度問題而提出健康投訴

緩解方案：

- 中期（二零三零年）：考慮投資升級 HVAC 系統以及改進外觀設計、遮陽板及玻璃
- 長期（二零五零年）：實施資本支出計劃，進行高效 HVAC 系統改造、外牆升級（遮陽與玻璃）及隔熱工程，以降低製冷需求與能源成本

環境、社會及管治報告

風險類別：	過渡風險	政策及法律風險	嚴格排放披露要求
描述：	強制性溫室氣體排放詳盡報告要求企業以更透明方式披露其環境影響		
時間範圍#：	中期及長期(二零三零年及二零五零年)		
時間範圍參照：	政策與法律風險被歸類為中長期風險，此分類考量到監管框架與政策變動具有演變特性。此時間框架有助預判並適應經濟體邁向可持續發展目標過程中出現的新法規要求與政策演變。該等風險不被視為短期因素，因政策與法律變動通常花費較長時間方可立法實施，並透過法律、市場及營運管道逐步傳導，進而影響市場行為		
潛在影響：	財務： <ul style="list-style-type: none">• 營運開支因監控硬件及軟件(例如數據管理、租戶計量及第三方保證)而上升• 當強力資訊披露提升環境、社會及管治評級並促進獲取綠色或可持續發展掛鈎融資時，資本成本降低；反之，倘數據薄弱或不符合規範，資本成本則會上升• 在罰款、法律費用或補救支出可能源於錯誤申報、監控失效或延遲提交文件• 當資訊披露成為選擇標準時，提升客戶信任度與獲取委託業務均可產生收入效益• 參與綠色／轉型金融架構(例如可持續發展掛鈎貸款或與投資組合升級掛鈎的債券)可創造產品與費用收入機會		

環境、社會及管治報告

風險類別：

過渡風險

政策及法律風險

嚴格排放披露要求

非財務：

- 遵守強化後的披露標準需要升級監控系統
- 投資者與貸款機構運用排放披露資料進行環境、社會及管治評級，並作為符合綠色金融分類標準的資格依據，倘數據薄弱或不完整，取得綠色融資的機會將會降低
- 新披露標準增加管理層與董事局的管治工作量，從而提升問責風險（例如錯誤申報風險）
- 成功符合監管標準可提升客戶信任度與機構公信力
- 符合該等法規的新金融產品可能會出現，從而擴展我們可獲得的投資機會組合

緩解方案：

- 中期（二零三零年）：視乎需要而與第三方組織合作，升級數據監測與報告系統，驗證數據完整性，並確保符合新標準
- 長期（二零五零年）：持續與政策保持長期互動，以發展並優化服務項目

時間範圍依據：

短期：設立此目標旨在維持與過往目標設定週期的連貫性。二零二三年採納的目標以二零二一年為基準年，反映出兩年為一週期的設定模式，倘沿用相同週期則確立二零二七年作為關鍵檢查點，以便及時驗證績效並調整方向

中期：與我們既定的二零三零年排放量、廢棄物及能源消耗密度目標保持一致。採用二零三零年作為基準，可確保氣候風險評估可對照公司主要營運里程碑進行審核

長期：與政策路線圖保持戰略一致性，因二零五零年為《香港氣候行動藍圖2050》的基準年，亦為眾多國家及部門級淨零戰略的核心時間點

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。於二零二五年，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。

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。

環境、社會及管治報告

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。

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、二零二四年及二零二三年錄得因工死亡事件。

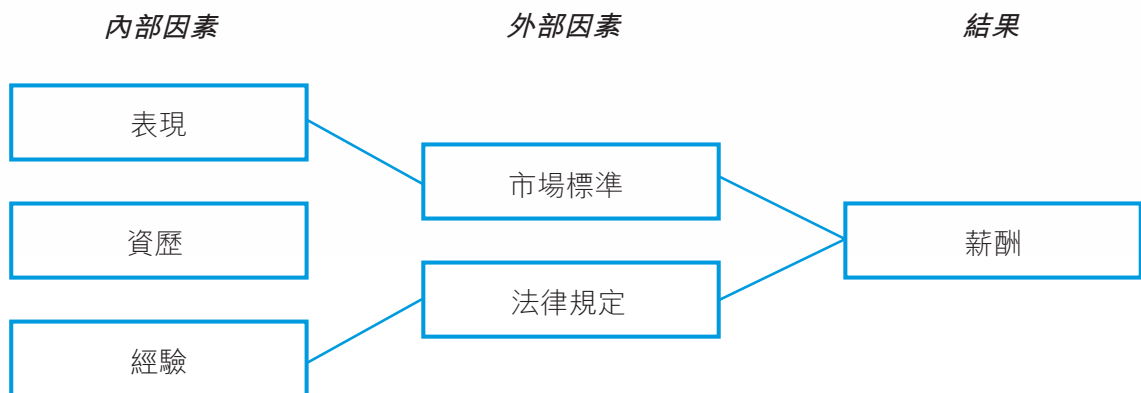
薪酬、招聘、晉升及離職

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。

薪酬釐定機制



環境、社會及管治報告

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，惟須取得擁有人人的批准後方可作實。

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有 65 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	33	51%
女性	32	49%
按年齡劃分的僱員總人數		
30 歲以下	12	19%
30 歲至 50 歲	36	55%
50 歲以上	17	26%
按僱傭種類劃分的僱員總人數		
全職	65	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	53	82%
香港	12	18%

於報告期間，僱員流動總人數為 29 名：

按性別		按年齡組別	
男性	13	30 歲以下	5
女性	16	30 歲至 50 歲	14
		50 歲以上	10

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 56 名(二零二四年：85 名)僱員接受培訓。於二零二五年，本集團針對防止職場暴力、強制防止騷擾、無意識偏見意識及其他強制性合規課程開展針對性培訓計劃。一般培訓類別亦包括報告期間之所有新入職員工之全面入職培訓計劃。

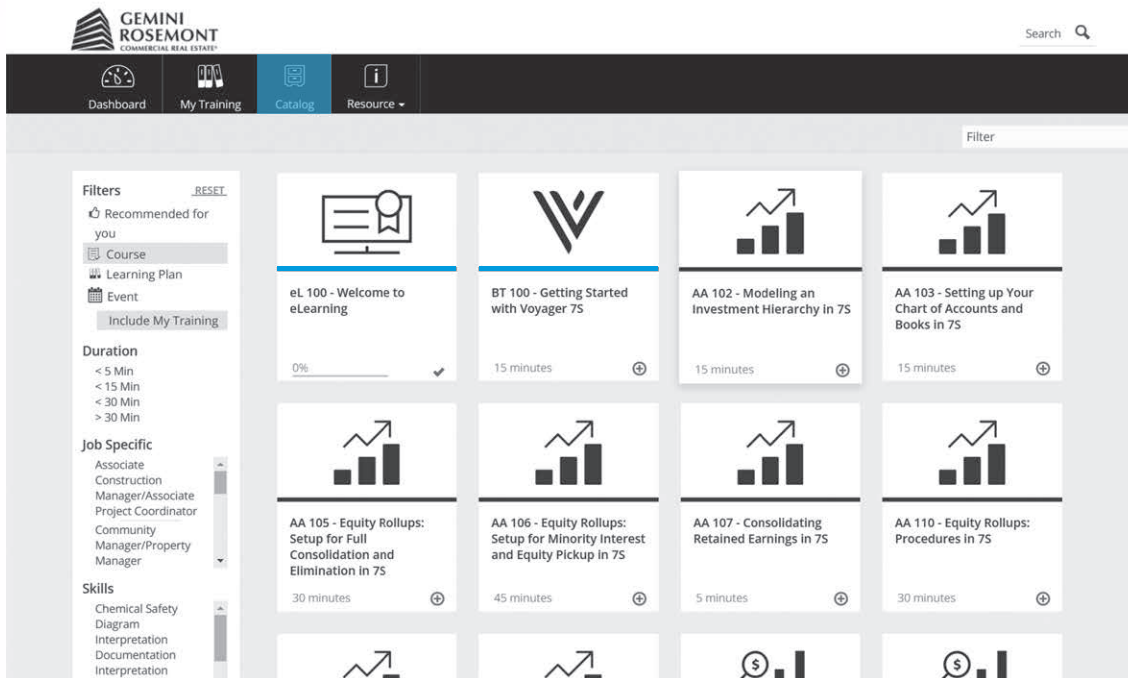
受訓僱員百分比詳情列示如下：

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	28	85%	5.5
女性	28	88%	4.4
職位			
普通員工	41	91%	4.2
中級人員	9	75%	6.0
高級人員	6	75%	10.5

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)」。

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

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》內容索引

強制披露規定		
項目	描述	相關章節(頁數)及備註
管治架構	<p>由董事局發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <p>(i) 披露董事局對環境、社會及管治事宜的監管；</p> <p>(ii) 董事局的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</p> <p>(iii) 董事局如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋其如何與發行人業務有關連。</p>	環境、社會及管治的監管(34-35)
報告準則	<p>描述或解釋在編製環境、社會及管治報告時如何應用下列報告原則：</p> <p>重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇該等因素的準則；(ii) 倘發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關報告排放量／能源消耗(倘適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	報告準則及原則(32)
報告範圍	解釋環境、社會及管治報告的報告範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若報告範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	報告範圍(32)

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節及備註
A. 環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	有關氣體及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物產生： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	負責任的企業公民 (44-58)
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達致該等目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，以及描述所訂立的減廢目標及為達致該等目標所採取的步驟。	
層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原料)的政策。	負責任的企業公民 (44-58) 所用包裝材料對本集團而言屬微不足道
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每單位產量、每項設施計算)。	
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用目標及為達致該等目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達致該等目標所採取的步驟。	
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及參考(如適用)每生產單位估量。	

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節及備註
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	負責任的企業公民 (44-58)
關鍵績效指標 A3.1	描述活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關賠償與解聘、招聘與晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利與待遇： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	負責任的僱主 (58-65)
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率。	
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	負責任的僱主 (58-65) 於報告期間概無因工死亡個案
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括報告年度在內)每年因工作關係而死亡的人數及比率。	
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節及備註
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關改善僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	負責任的僱主 (58-65)
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	負責任的僱主 (58-65)
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討僱傭慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
營運常規		
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	負責任的服務供應商 (41-43)
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及有關慣例的執行及監察方法。	
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節及備註
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	負責任的服務供應商 (41-43) 於報告期間概無已結束或注意到的產品及服務相關投訴個案
關鍵績效指標 B6.1	不適用	
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	
關鍵績效指標 B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序。	
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保護及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	負責任的企業公民 (44-58) 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 B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	

環境、社會及管治報告

「不遵守就解釋」條文		
一般披露及關鍵績效指標	描述	相關章節及備註
社區		
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其活動會考慮社區利益的政策。	負責任的企業公民 (44-58)
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境關注議題、勞工需求、健康、文化、體育)。	
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
(I) 管治		
19. 發行人須披露有關：		
(a)	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事局、委員會或其他同等治理機構)或個人的資料。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資料：	環境、社會及管治的監管(34-35)
	(i) 該機構或個人如何釐定是否有或將會建立適當的技能和勝任能力來監督用以應對氣候相關風險和機遇的策略；	
	(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	
	(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；	
	(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及	
(b)	管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資料：	
	(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會，以及如何對該人員或委員會進行監督；及	
	(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	

環境、社會及管治報告

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
(II) 策略		
氣候相關風險及機遇		
20. 發行人須披露其資料，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：		
(a)	描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險及機遇；	負責任的企業公民 (44-58)
(b)	就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險為與氣候相關的實體風險或與氣候相關的轉型風險；	
(c)	就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍（短期、中期或長期）；及	
(d)	解釋發行人如何定義「短期」、「中期」及「長期」，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	
業務模式及價值鏈		
21. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險及機遇對其業務模式及價值鏈的當前和預期影響的資料。具體而言，發行人須作如下披露：		
(a)	描述氣候相關風險及機遇對發行人的業務模式及價值鏈的當前及預期影響；及	負責任的企業公民 (44-58)
(b)	描述在發行人的業務模式及價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如地理區域、設施及資產類型）。	

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
策略及決策		
22. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略及決策的影響的資料。具體而言，發行人須披露：		
(a)	有關發行人已經及將來計劃在其策略及決策中如何應對氣候相關風險及機遇的資料，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資料：	我們目前並無與氣候相關的過渡計劃。儘管如此，我們將繼續密切監察我們在環境目標方面的進展，持續著重在營運過程中減少碳排放、提升能源及用水效益，以及儘量減少產生廢棄物的產生。我們將探索未來實施氣候過渡計劃的可行性。
	(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；	
	(ii) 已經或預期將進行的適應或減緩工作(直接或間接)；	
	(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資料，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有氣候相關轉型計劃，則作適當的否定聲明；及	
(iv) 根據第37至40段所描述，發行人計劃如何實現任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及		
(b)	有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	
23. 發行人須披露於過往報告期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。		

環境、社會及管治報告

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
財務狀況、財務表現及現金流量		
現時財務影響		
24. 發行人須披露以下定性及量化資料：		
(a)	氣候相關風險及機遇如何影響發行人在報告期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	負責任的企業公民 (44-58)
(b)	當存在將導致下一報告年度相關財務報表中的資產及負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第 24(a) 段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	
預期財務影響		
25. 發行人須披露以下定性及量化資料：		
(a)	發行人基於其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將有何變化：	由於難以獲得有關氣候相關風險及機遇當前或預期財務影響的可靠量化資料，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等量化披露。
	(i) 其投資及出售計劃；及	
	(ii) 其為實施其策略所需的資金的計劃資金來源；及	
(b)	發行人基於其管理氣候相關風險及機遇的策略後，預期其財務業績及現金流量在短期、中期及長期將有何變化。	
氣候韌性		
26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險及機遇後，發行人須披露資料，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資料時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：		

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
氣候韌性		
(a)	發行人截至報告日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：	
	(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；	由於現階段在進行可靠及有意義的氣候相關情景分析方面存在挑戰及資源限制，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。
	(ii) 發行人在氣候韌性評估中考慮的重大不確定因素的範圍；及	
(iii) 發行人根據氣候變化調整其短期、中期及長期策略和業務模式的能力；		
(b)	如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：	
	(i) 有關使用的輸入數據的資料，包括： <ol style="list-style-type: none"> (1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及該等情景的來源； (2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景； (3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關過渡風險或氣候相關實體風險有關； (4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景； (5) 發行人認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關的理由； (6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及 (7) 發行人的分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的運營地點及業務單位）； 	由於現階段在進行可靠及有意義的氣候相關情景分析方面存在挑戰及資源限制，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。
	(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及	
(iii) 進行氣候相關情景分析的報告期。		

環境、社會及管治報告

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
(III) 風險管理		
27. 發行人須披露以下事項相關的資料：		
(a)	發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及確定其中優先次序並監察的流程及相關政策，包括以下方面的資料：	環境、社會及管治的監管 (34-35)
(i)	發行人使用的輸入數據及參數（例如數據來源及流程所涵蓋的業務範圍的資料）；	
(ii)	發行人是否以及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	
(iii)	發行人如何評估相關風險影響的性質、可能性及程度（例如發行人是否考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）；	
(iv)	發行人是否以及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險進行優先排序；	
(b)	發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及確定其中優先次序並監察的流程（包括發行人是否以及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資料）；及	
(c)	氣候相關風險和機遇的識別、評估、優先排序及監察流程是如何融入發行人整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	
(IV) 指標與目標		
溫室氣體排放		
28. 發行人須披露報告期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分類為：		
(a)	範圍 1 溫室氣體排放；	負責任的企業公民 (44-58)
(b)	範圍 2 溫室氣體排放；及	
(c)	範圍 3 溫室氣體排放。	

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
(IV) 指標與目標		
溫室氣體排放		
29. 發行人須：		
(a)	發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(二零零四年)》計量其溫室氣體排放，除非監管機構或發行人上市的其他交易所另有要求使用不同方法計量溫室氣體排放；	負責任的企業公民(44-58)
(b)	披露其用於計量溫室氣體排放的方針，包括：	報告範圍(32)
(i)	發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方針、輸入數據及假設；	
(ii)	發行人選擇該計量方針、輸入數據及假設計量其溫室氣體排放的原因；及	
(iii)	發行人在報告期對計量方針、輸入數據及假設進行的任何變更以及該等變更的原因；	
(c)	就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基礎的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解發行人之範圍2溫室氣體排放的任何必要合約文件的資料；及	負責任的企業公民(44-58)
(d)	就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(二零一一年)》所述的範圍3類別，披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	
氣候相關過渡風險		
	30. 發行人須披露容易受氣候相關過渡風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	由於現階段在獲取或披露可靠的跨行業指標方面存在挑戰，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。

環境、社會及管治報告

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
氣候相關實體風險		
31.	發行人須披露容易受氣候相關實體風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	由於現階段在獲取或披露可靠的跨行業指標方面存在挑戰，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。
氣候相關機遇		
32.	發行人須披露符合氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	由於現階段在獲取或披露可靠的跨行業指標方面存在挑戰，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。
資本運作		
33.	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	由於現階段在獲取或披露可靠的跨行業指標方面存在挑戰，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。
內部碳定價		
34. 發行人須披露：		
(a)	闡述發行人是否以及如何如何在決策中應用碳定價（例如投資決策、轉移定價及情景分析）；及	目前決策過程中尚未考慮碳定價。我們將適時探討內部碳定價機制的可行性。
(b)	發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；	

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
薪酬		
	35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。其可能構成根據第 19(a)(iv) 段作出的披露的一部份。	我們現行的薪酬政策並不包括氣候相關的考慮因素。我們將探討在適當情況下將氣候相關的考慮因素納入行政人員薪酬的可行性。
行業指標		
	36. 鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式及活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在發行人釐定所披露的行業指標時，鼓勵發行人參考《國際財務報告可持續披露準則第 S2 號實施氣候相關披露之行業指南》及其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	由於現階段在獲取或披露可靠的跨行業指標方面存在挑戰，本公司已應用合理資料豁免及能力豁免，將不會在本報告中提供該等披露。
氣候相關目標		
	37. 發行人須披露 (a) 其為監察實現其策略目標的進展而設定的定性及量化氣候相關目標；及 (b) 法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	
(a)	用以設定目標的指標；	負責任的企業公民 (44-58)
(b)	目標的目的 (例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；	
(c)	目標所適用的發行人部份 (例如目標是適用於發行人整個集團還是部份 (如僅適用於某個業務單位或地理區域))；	
(d)	目標的適用期間；	
(e)	衡量進度的基準期間；	
(f)	階段性目標或中期目標 (如有)；	
(g)	如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	
(h)	最新氣候變化國際協議 (包括該協議產生的司法承諾) 如何有助設定目標。	

環境、社會及管治報告

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
38. 發行人須披露其設定及審核每項目標的方針，以及其如何監察達標進度，包括：		
(a)	目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	該等目標尚未經第三方驗證。
(b)	發行人審核目標的流程；	負責任的企業公民 (44-58)
(c)	用於監察達標進度的指標；及	
(d)	任何修訂目標的內容及原因。	
39. 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資料，以及對發行人績效的趨勢或變化分析。		
40. 就根據第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：		
(a)	目標所涵蓋的溫室氣體；	負責任的企業公民 (44-58)
(b)	目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；	
(c)	此目標是溫室氣體排放總量目標，還是溫室氣體排放淨額目標。如發行人披露溫室氣體排放淨額目標，發行人亦須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；	溫室氣體目標為淨目標。
(d)	目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	溫室氣體目標並非採用行業減碳方法而得出。

氣候相關披露		
項目	描述	相關章節及備註
(e)	發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。於使用碳信用的計劃時，發行人須披露：	
	(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；	負責任的企業公民(44-58)
	(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；	
	(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技性碳消除，以及相關抵消是透過減碳還是碳消除實現；及	
	(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度及完整性所必需的任何其他重要因素(例如：對碳抵消效果的假設)。	
跨行業指標及行業指標的適用性		
	41. 在編製披露內容以符合第 21 至 26 及 37 至 38 段的規定時，發行人須參考及考慮跨行業指標(見第 28 至 35 段)及(ii) 行業指標(見第 36 段)並考慮其是否適用。	負責任的企業公民(44-58)

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。

截至二零二五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。為免生疑問，除另有指明者外，本企業管治報告中所指的「守則條文」及「企業管治守則」指聯交所根據上市規則第一百四十八次修訂所引入修訂前有效之條文或守則，而附錄C1之新修訂僅適用於自二零二五年七月一日或之後開始的財政年度的發行人企業管治報告。

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

於二零二五年十二月三十一日，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」，乃於二零二五年五月二十九日舉行）。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) (於二零二六年三月二十三日不再為主席)	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
李世佳先生 (INED)	4/4	1/1
梁偉雄先生 (INED)	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體會議上討論，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。

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)(於二零二六年三月二十三日不再為主席)	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(NED)	a, b
盧煥波先生(INED)	a, b
李世佳先生(INED)	a, b
梁偉雄先生(INED)	a, b

附註：

- 出席研討會或培訓課程
- 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。

現時三名獨立非執行董事佔三分之一的董事局成員，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。

(ii) 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，年內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

李明先生(作為非執行董事)的現有服務協議自二零二六年三月二十三日起計為期一年，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，李先生的薪酬為每年港幣250,000元。

沈培英先生(作為執行董事)的現有服務協議自二零二五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)的現有服務協議自二零二五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)的現有服務協議自二零二五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)的現有服務協議自二零二六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。

常周偉先生(作為非執行董事)的現有服務協議自二零二六年三月二十三日起計為期一年，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，常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，自二零二六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，自二零二五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)已與本公司重續委任函，自二零二五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 250,000 元。

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，沈培英先生、唐潤江先生及李世佳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。

根據細則第 99 條，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或作為董事局新增成員。董事局以此方式委任之任何董事任期僅直至本公司下屆股東大會為止(倘為填補臨時空缺)或直至本公司下屆股東週年大會為止(倘為新增成員加入董事局)，且符合資格於本公司股東大會上重選連任，惟於釐定董事或於股東週年大會上需退任的輪值退任董事人數時，彼將不予考慮。非執行董事李明先生及常周偉先生已獲董事局委任為董事局新增成員，自二零二六年三月二十三日起生效，並將任職至應屆股東週年大會為止。李明先生及常周偉先生符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

企業管治報告

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
林依蘭女士 (ED)	—	—	M	—
唐潤江先生 (NED)	M	—	—	M
盧煥波先生 (INED)	M	M	M	—
李世佳先生 (INED)	C	C	M	M
梁偉雄先生 (INED)	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

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

此外，自二零二六年三月二十三日起，(i) 沈培英先生不再擔任董事局主席及本公司提名委員會主席；(ii) 盧煥波先生已獲委任為本公司薪酬委員會主席，而李世佳先生則不再擔任本公司薪酬委員會主席，並繼續擔任本公司薪酬委員會成員；及(iii) 林依蘭女士已獲委任為本公司投資委員會成員，而唐潤江先生則不再擔任本公司投資委員會成員。

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	
林依蘭女士 (ED)	—	—	0/0	—	
(於二零二五年六月二十六日 獲委任為提名委員會成員)					
唐潤江先生 (NED)	3/3	—	—	1/1	
盧煥波先生 (INED)	3/3	1/1	1/1	—	
李世佳先生 (INED)	3/3	1/1	1/1	1/1	
梁偉雄先生 (INED)	3/3	1/1	1/1	—	

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，以使其作出考慮及向股東提供建議。

企業管治報告

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) 審閱及建議重新委任於本公司於二零二五年五月二十九日舉行的股東週年大會上退任的董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 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、李世佳先生及梁偉雄先生的委任函；及
- (e) 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、協助董事局維持董事局技能矩陣，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；
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司董事局主席及首席執行官)繼任計劃向董事局提出建議；及
- (e) 支援本公司定期評估董事局及首席執行官的表現。

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。

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；及
- (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、李世佳先生及梁偉雄先生的委任函。

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；

企業管治報告

- 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。

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 105 頁至第 110 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。

企業管治報告

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。此外，董事局成員的年齡介乎39歲至64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。現時本公司的九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。於二零二五年十二月三十一日，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及其實施，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。

企業管治報告

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關係統的有效性，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、已識别的重大失誤(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。截至二零二五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。

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。

企業管治報告

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（不包括庫存股份（如有）持有人）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(不包括庫存股份(如有)持有人)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(不包括庫存股份(如有)持有人)。

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。

企業管治報告

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站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。本公司已審閱二零二五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 105 頁至第 110 頁的「獨立核數師報告」中。

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 7,539,000 元，其中港幣 1,770,000 元或 23% 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 590,000 元以及審閱截至二零二五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111至194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二零二五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(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二五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(「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頒佈並適用於公眾利益實體財務報表審計的專業會計師道德守則(「守則」)，我們乃獨立於 貴集團。我們亦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。

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。

貴集團於二零二五年十二月三十一日的投資物業公允值合共為港幣6,686,822,000元，其中公允值為港幣6,410,012,000元的投資物業(佔貴集團當日的資產總值70%)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、資本化率、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。

獨立核數師報告

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))

於二零二五年十二月三十一日，貴集團位於美國的持作出售物業，總值為港幣518,083,000元，佔貴集團於二零二五年十二月三十一日的資產總值5.7%。

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。

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會計準則及香港《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。

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)

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。

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。

我們通過與董事溝通，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，二零二六年三月二十三日

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	4, 5	789,710	1,047,591
直接成本及營運開支	6	(343,765)	(530,352)
		445,945	517,239
其他收入、收益／虧損	7	(20,196)	12,680
行政及其他費用	8	(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	16	(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	9	(252,379)	(329,933)
分屬於有限合夥人虧損		115,673	111,075
除所得稅前虧損	10	(343,859)	(120,216)
所得稅	11	(69,098)	(35,719)
本年度虧損		(412,957)	(155,935)
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(293,691)	(94,836)
非控股權益	36	(119,266)	(61,099)
		(412,957)	(155,935)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	14		
— 基本(港幣)		(0.46)	(0.15)
— 攤薄(港幣)		(0.46)	(0.15)

綜合全面收益表

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
本年度虧損		(412,957)	(155,935)
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		16,256	(26,054)
本年度其他全面收入／(虧損)		16,256	(26,054)
本年度全面總虧損		(396,701)	(181,989)
全面總虧損分屬於：			
本公司股東		(277,435)	(120,890)
非控股權益	36	(119,266)	(61,099)
		(396,701)	(181,989)

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
非流動資產			
投資物業	16	6,686,822	7,235,163
物業、機器及設備	17	221,208	237,771
於合營公司的投資		9,779	6,262
於聯營公司的投資		694	693
按公允值計入損益的金融資產	18	451,746	466,113
按金、預付款項及其他應收賬款	19	38,639	49,359
其他金融資產	27	336,527	476,549
受限制銀行存款	22	10,110	778
遞延稅項資產	32	120,663	150,326
		7,876,188	8,623,014
流動資產			
持作出售物業	20	518,083	767,294
按金、預付款項及其他應收賬款	19	59,609	84,488
持作買賣的金融工具	21	109,970	121,812
可收回稅項		8,396	18,188
受限制銀行存款	22	224,989	129,801
現金及銀行結餘	23	347,411	374,035
		1,268,458	1,495,618
資產總值		9,144,646	10,118,632
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	24	361,522	434,109
應付一名股東賬款	25	8,910	9,637
應付稅項		3,806	3,831
貸款	26	1,151,493	652,925
		1,525,731	1,100,502
流動(負債)/資產淨值		(257,273)	395,116
資產總值減流動負債		7,618,915	9,018,130

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
資本及儲備			
股本	28	371,191	371,191
儲備	29	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	36	795,702	924,351
總權益		4,855,428	5,261,738
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用	24	7,522	10,709
應付一名股東賬款	25	416,223	415,234
貸款	26	2,186,391	3,183,117
其他金融負債	27	2,139	17,269
遞延稅項負債	32	151,212	130,063
		2,763,487	3,756,392
總權益及非流動負債		7,618,915	9,018,130

第111至194頁的綜合財務報表於二零二六年三月二十三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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	股本		可換股 優先股		重估盈餘		分屬於 本公司		非控股		總權益	
	港幣千元 (附註28)	港幣千元 (附註30)	港幣千元 (附註31)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年一月一日的結餘	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	-	-	-	-	-	16,256	-	16,256	-	16,256		
- 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	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	24,186	(1,184,166)	4,059,726	795,702	4,855,428		

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 (附註28)	可換股 優先股 儲備 (附註30)	永久債券 (附註31)	注資儲備	重估盈餘 儲備	匯兌儲備	累計虧損	分屬於 本公司 股東 的權益	非控股 權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	33,984	(795,187)	4,458,503	1,004,651	5,463,154
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(94,836)	(94,836)	(61,099)	(155,935)
其他全面虧損	-	-	-	-	-	(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	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	7,930	(890,249)	4,337,387	924,351	5,261,738

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量			
經營所得現金淨額	34(a)	260,685	454,790
已付所得稅		(8,430)	(3,103)
經營活動現金收入淨額		252,255	451,687
投資活動現金流量			
購入物業、機器及設備		(1,733)	(17,685)
投資物業的資本開支		(88,730)	(92,096)
出售投資物業的所得款項		395,746	69,303
出售物業、機器及設備的所得款項		392	–
非上市基金的投資分派		1,229	2,663
於合營公司的投資現金分派		1,091	–
已收利息		4,742	12,376
投資活動現金收入／(使用)淨額		312,737	(25,439)
融資活動現金流量			
新增銀行及其他貸款	34(b)	240,112	229,288
償還銀行及其他貸款	34(b)	(590,120)	(336,796)
已付有限合夥人權益的結清	34(b)	(9,752)	(72,916)
償還租賃負債	34(b)	(9,966)	(10,148)
已付利息	34(b)	(225,971)	(245,594)
償還應付股東賬款	34(b)	(750)	(36,741)
已付非控股權益的分派		(9,383)	(19,148)
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		(606,056)	(492,281)
現金及現金等值減少淨額		(41,064)	(66,033)
年初現金及現金等值		374,035	455,995
匯率變動影響		14,440	(15,927)
年末現金及現金等值		347,411	374,035
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	66,475	64,025
現金及銀行結餘	23	280,936	310,010
		347,411	374,035

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。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日, 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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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 ¹
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第 19 號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ²

¹ 二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 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會計準則之進一步資料載列如下。

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。

2. 會計政策變動(續)

(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(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 – 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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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香港財務報告準則會計準則修訂本(續)

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本集團綜合財務報表中項目的確認或計量產生影響，惟會影響本集團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。

3. 重大會計政策

(a) 編製基準

第 111 至 194 頁的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、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱為香港財務報告準則會計準則）以及香港《公司條例》（第 622 章）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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約港幣 412,957,000 元。截至該日，本集團的流動負債淨額約港幣 257,273,000 元。本集團的流動貸款約港幣 1,151,493,000 元，而其現金及銀行結餘約港幣 347,411,000 元。

鑑於該等情況，董事在編製涵蓋由報告期末起計 18 個月期間的現金流量預測（「現金流量預測」）時，已審慎考慮本集團的未來流動資金、經營表現及其可動用資金來源，以評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營。其亦已通過考慮現金流量預測中關鍵參數的合理可能變動進行敏感度分析。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策 (續)

(a) 編製基準 (續)

此外，本集團於二零二五年十二月三十一日的現有貸款包括一筆未償還金額約為98,000,000美元(相當於約港幣762,898,000元)的有抵押銀行貸款(於二零二六年三月二十三日到期)。於年末當日後，該貸款已予重續，其到期日由原到期日延長一年。

基於上文所述，董事認為本集團將擁有充足現金資源以應付其未來營運資金及其他融資需求。因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

(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

截至二零二五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) 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。

3. 重大會計政策(續)

(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)
汽車	8年

(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

截至二零二五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。

(ii) 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

截至二零二五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

截至二零二五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。於二零二五年及二零二四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

所得稅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，就所得稅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)均須於租賃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

截至二零二五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，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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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	701,127	81,031	7,027	-	525	789,710
分部業績	134,052	(21,752)	(39,370)	(14,887)	13,218	71,261
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						(146,530)
除所得稅前虧損						(343,859)

4. 分部資料(續)

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)

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。由於本集團分配銀行貸款時並無將相關融資成本分配至該等分部，故對經營分部之分配並不對稱。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

綜合財務報表附註

截至二零二五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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產		
分部資產		
– 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
未分配資產	32,042	40,683
綜合資產總值	9,144,646	10,118,632
負債		
分部負債		
– 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
未分配負債	238,825	96,885
綜合負債總值	4,289,218	4,856,894

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

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟未分配應付稅項、未分配遞延稅項負債、未分配應付股東賬款、未分配貸款、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。

4. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

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	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	
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	-	-	-	-	13,056	13,056
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	-	-	(14,539)	280	(14,259)
投資物業公允值變動	(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	115,673	-	-	-	-	115,673

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	
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

綜合財務報表附註

截至二零二五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	782,683	1,039,228	6,631,220	7,151,514
	789,710	1,047,591	6,908,030	7,472,934

(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。

5. 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	177,074	179,557
	789,710	1,047,591

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 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
	343,765	530,352

7. 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
	(20,196)	12,680

8. 行政及其他費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金(附註10)	5,769	6,053
折舊(附註17)	15,397	12,997
員工成本	87,132	85,410
短期租賃的租金開支	620	589
法律及專業費用	41,407	36,431
保險開支	6,840	6,932
資訊服務費用	9,753	10,020
冗餘成本(附註)	7,792	–
匯兌差額淨額	257	7,713
其他	22,022	20,579
	196,989	186,724

附註：

冗餘成本指就本集團為提升營運效率而進行美國業務重組及搬遷若干美國地區辦事處而確認的撥備。該等撥備包括應付受影響僱員的合約遣散費金額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

9. 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(附註33、34(b))	2,716	2,878
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	248,505	322,509
安排費攤銷	3,874	7,424
	252,379	329,933

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金(附註8)		
– 法定審計服務	2,310	2,310
– 其他審計服務	3,459	3,743
	5,769	6,053
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
	(245,717)	(243,652)
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)(附註35)	1,284	1,838

11. 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	196	139
即期稅項 – 海外稅項 年內撥備	16,729	12,894
往年撥備不足／(過度)	1,272	(2,485)
	18,001	10,409
即期稅項總額	18,197	10,548
遞延稅項開支(附註32)	50,901	25,171
所得稅	69,098	35,719

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。

年內所得稅可與綜合收益表內除所得稅前虧損對賬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除所得稅前虧損	(343,859)	(120,216)
按相關司法權區虧損的適用稅率計算的稅項	(74,051)	(25,166)
不可扣稅支出的稅務影響	110,143	72,160
不用課稅收入的稅務影響	(39,303)	(38,726)
動用稅項虧損的稅務影響	(15)	(54)
未確認稅項虧損的稅務影響	51,989	13,078
未確認暫時差額的稅務影響	925	(549)
其他	405	840
往年撥備不足／(過度)	1,272	(2,485)
代扣稅	17,733	16,621
所得稅	69,098	35,719

綜合財務報表附註

截至二零二五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	李世佳 港幣千元	梁偉雄 ² 港幣千元	合計 港幣千元
二零二五年								
袍金	250	250	250	250	250	250	250	1,750
其他酬金								
- 薪金及其他福利	2,074	1,955	1,263	-	-	-	-	5,292
- 退休福利計劃供款	14	237	136	-	-	-	-	387
總酬金	2,338	2,442	1,649	250	250	250	250	7,429

	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 ¹ 港幣千元	李世佳 港幣千元	梁偉雄 ² 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

¹ 於二零二四年四月二十日以獨立非執行董事身份辭任。

² 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) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。
- (b) 截至二零二五年及二零二四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。

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的酬金包括兩名董事(二零二四年：無)，其酬金於上文附註12呈列。其餘三名(二零二四年：五名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他福利	9,640	15,972
退休福利計劃供款	49	120
離職補償款項	1,857	-
	11,546	16,092

其酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	2	-
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	-	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	-	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	2

附註：

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內，其餘三名(二零二四年：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。

截至二零二五年及二零二四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。

已付或應付高級管理人員酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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	(226)	(226)
分屬於本公司股東的經調整虧損	<u>(293,917)</u>	<u>(95,062)</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。

15. 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。

16. 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	6,410,012	6,913,743
	6,686,822	7,235,163

附註：

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

於本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(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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	7,235,163	7,117,114
轉撥自持作出售物業(附註20)	200,531	392,260
資本開支	88,730	92,096
年內出售	(419,531)	(67,345)
公允值變動	(433,751)	(256,383)
匯兌調整	15,680	(42,579)
於年末	6,686,822	7,235,163

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	408	550
公允值變動	(147)	(140)
匯兌調整	1	(2)
於年末	262	408

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

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：

二零二五年十二月三十一日

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(i))	246,600	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月 港幣40元至 港幣46元	估計租金價值越高， 公允值越高
			資本化比率	2.6%至3.6%	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(i))	26,810	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月 港幣25元至 港幣28元	估計租金價值越高， 公允值越高
			資本化比率	3.1%至3.8%	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(ii))	3,400	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	-15%至-5%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的住宅物業 (附註(ii))	1,364,140	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	-6.5%至5.1%	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(ii))	593,767	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	-9%至15%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的其他辦公室 物業(附註(iii))	4,452,105	收益法 - 現金 流量折現法	折讓率	6.5%至10.3%	折讓率越高， 公允值越低
			最終資本化比率	6.5%至9.5%	最終資本化比率越高， 公允值越低
			租用率	33%至100%	租用率越高， 公允值越高
			估計租金價值	每平方米每月 港幣4元至 港幣31元	估計租金價值越高， 公允值越高

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

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(i))	290,500	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月 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(ii))	27,420	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月 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(iii))	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	每平方米每月 港幣6元至 港幣30元	估計租金價值越高， 公允值越高

16. 投資物業(續)

附註(ii)：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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。於二零二五年十二月三十一日，投資物業公允值約港幣1,699,332,000元(二零二四年：約港幣1,600,763,000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261,975,000元(二零二四年：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期內所有權益及負債的假設(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

截至二零二五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	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
成本							
於二零二四年一月一日	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
添置	-	-	569	175	-	1,142	1,886
出售	-	-	-	(2,618)	-	-	(2,618)
租賃終止	-	(12,019)	-	-	-	-	(12,019)
轉撥	-	-	(199)	199	-	-	-
撇銷	-	(21,598)	-	-	-	-	(21,598)
匯兌調整	202	413	81	34	-	-	730
於二零二五年十二月三十一日	85,194	117,864	39,618	15,046	1,508	1,142	260,372
折舊							
於二零二四年一月一日	-	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
年內支出(附註8)	-	10,026	2,853	2,387	12	119	15,397
出售	-	-	-	(1,819)	-	-	(1,819)
租賃終止	-	(9,184)	-	-	-	-	(9,184)
撇銷	-	(21,598)	-	-	-	-	(21,598)
匯兌調整	-	121	17	10	-	-	148
於二零二五年十二月三十一日	-	13,279	16,076	8,183	1,507	119	39,164
賬面淨值							
於二零二五年十二月三十一日	85,194	104,585	23,542	6,863	1	1,023	221,208
於二零二四年十二月三十一日	84,992	117,154	25,961	9,651	13	-	237,771

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			
於二零二四年一月一日	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
添置	-	153	153
折舊	(7,860)	(113)	(7,973)
租賃終止	(2,835)	-	(2,835)
匯兌調整	(765)	-	(765)
於二零二五年十二月三十一日	22,486	340	22,826

18. 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))	443,796	458,443
	451,746	466,113

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7,950,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收服務收入(附註(a))	1,288	7,444
應收租金	11,265	8,925
應計應收租金收入	60,543	81,870
其他應收賬款(附註(b))	10,746	18,969
預付款項	14,406	16,639
	98,248	133,847
分類至		
流動資產	59,609	84,488
非流動資產	38,639	49,359
	98,248	133,847

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)於二零二五年及二零二四年十二月三十一日的賬齡均為0至30日。
- (b) 於二零二五年及於二零二四年十二月三十一日，其他應收賬款為無抵押、免息並須按要求償還。

20. 持作出售物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	767,294	1,349,749
轉撥至投資物業(附註16)	(200,531)	(392,260)
出售時取消確認	(50,696)	(182,709)
匯兌調整	2,016	(7,486)
於年末	518,083	767,294
持作出售物業包括：		
土地	297,023	403,219
建築成本及資本開支	218,200	358,460
資本化貸款成本	2,860	5,615
	518,083	767,294

所有持作出售物業位於美國。

21. 持作買賣的金融工具

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產		
上市投資：		
– 於美國上市的股份	109,970	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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

22. 受限制銀行存款

於二零二五年十二月三十一日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣92,752,000元(二零二四年：約港幣59,676,000元)、租戶按金約港幣10,077,000元(二零二四年：約港幣9,939,000元)以及保證金及儲備約港幣132,270,000元(二零二四年：約港幣60,964,000元)。於二零二五年十二月三十一日，若干已抵押銀行存款約港幣82,642,000元(二零二四年：約港幣58,898,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣10,110,000元(二零二四年：約港幣778,000元)已分類為非流動資產。

保證金及儲備指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
現金及銀行結餘	280,936	310,010
於銀行及其他金融機構的存款	66,475	64,025
現金及銀行結餘總額	347,411	374,035

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。

於二零二五年十二月三十一日，本集團約港幣195,000元(二零二四年：約港幣177,000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。

24. 其他應付賬款及應計費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動負債		
其他應付賬款及應計費用(附註)	105,417	87,025
其他應付稅項	12,633	917
應計利息	210,827	285,822
應付租戶裝修賬款	23,126	49,313
已收租賃按金	9,519	11,032
	361,522	434,109
非流動負債		
已收租賃按金	7,372	9,541
其他應付賬款及應計費用	150	1,168
	7,522	10,709

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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動負債		
遠洋地產(香港)有限公司(附註(a))	8,910	9,637
非流動負債		
盛美(附註(b))	416,223	415,234

附註：

(a) 應付賬款為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付賬款為無抵押、按年利率4.25%(二零二四年：4.25%)計息、於二零二七年四月一日到期並以美元計值。應付盛美的有關應付利息約港幣32,092,000元(二零二四年：約港幣14,123,000元)已計入應計利息(附註24)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
租賃負債(附註33)		
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
	28,338	38,806
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
	2,956,156	3,439,522
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
	211,156	357,714
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	(1,151,493)	(652,925)
	2,186,391	3,183,117

26. 貸款(續)

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	2,956,156	3,439,522

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)(附註16)及已抵押銀行存款(附註22)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。於年末當日後，於二零二六年三月二十三日到期之貸款約98,000,000美元(相等於約港幣762,898,000元)已予重續，而其到期日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。

27. 其他金融資產／負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
有限合夥人權益(附註)	336,527	476,549
非流動負債		
有限合夥人權益(附註)	2,139	17,269

附註：

有限合夥人權益與該等GR Realty作為普通合夥人的有限合夥人有關。有限合夥人權益指並非由本集團持有的損益及資產淨值部分，於本集團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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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。

截至二零二五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115,673,000元(二零二四年：約港幣111,075,000元)，並於綜合收益表確認為分屬於有限合夥人虧損。

28. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	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。

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及 二零二五年一月一日	2,260,565	2,259,504	308,190	453,134	5,281,393
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	(226)	(226)
本年度溢利	-	-	-	98,297	98,297
於二零二五年十二月三十一日	2,260,565	2,259,504	308,190	551,205	5,379,464

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)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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。

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」)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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。

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(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	(120,663)	(150,326)
遞延稅項負債	151,212	130,063
	30,549	(20,263)

綜合財務報表附註

截至二零二五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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	(20,263)	(45,817)
扣至損益賬(附註11)	50,901	25,171
匯兌調整	(89)	383
於年末	30,549	(20,263)

	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及 二零二五年一月一日	(2,517)	(5,844)	129,169	(141,071)	(20,263)
扣至損益賬(附註11)	677	194	17,733	32,297	50,901
匯兌調整	(7)	(15)	310	(377)	(89)
於二零二五年十二月三十一日	(1,847)	(5,665)	147,212	(109,151)	30,549

本集團於美國產生約港幣2,043,578,000元(二零二四年：約港幣1,852,642,000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109,151,000元(二零二四年：約港幣141,071,000元)已就稅項虧損約港幣502,036,000元(二零二四年：約港幣627,586,000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324,992,000元(二零二四年：約港幣331,510,000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。

32. 遞延稅項 (續)

概無就關於境外附屬公司約港幣 12,337,000 元 (相等於約人民幣 9,224,000 元) (二零二四年：約港幣 12,329,000 元 (相等於約人民幣 9,217,000 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 港幣千元	土地租賃 港幣千元	傢俱、裝置 及設備 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二四年一月一日	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
添置	-	-	153	153
利息開支 (附註 9)	2,671	18	27	2,716
租賃付款	(9,672)	(165)	(129)	(9,966)
租賃修改	(3,468)	-	(5)	(3,473)
匯兌調整	101	1	-	102
於二零二五年十二月三十一日	27,802	261	275	28,338

本集團於二零二五年及二零二四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

截至二零二五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
於二零二五年十二月三十一日			
1年內	10,195	2,079	8,116
1年後但於2年內	10,389	1,365	9,024
2年後但於5年內	11,873	675	11,198
	32,457	4,119	28,338

	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

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(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
1年內	366,732	491,155
1年後但於2年內	273,856	387,802
2年後但於3年內	263,900	286,592
3年後但於4年內	211,349	166,971
4年後但於5年內	155,303	182,799
5年後	153,545	23,546
	1,424,685	1,538,865

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損	(343,859)	(120,216)
調整：		
折舊	15,397	12,997
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
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
金融資產的減值虧損撥備／(撥回)	5,556	(2,886)
應佔聯營公司業績	–	6,343
應佔合營公司業績	(4,597)	–
財務費用	252,379	329,933
利息收入	(4,742)	(12,376)
終止租賃收益	(638)	–
分屬於有限合夥人虧損	(115,673)	(111,075)
於營運資金變動前的經營溢利	262,969	343,961
按金、預付款項及其他應收賬款減少	30,362	52,977
持作出售物業減少	50,696	182,709
受限制銀行存款增加	(104,520)	(8,188)
持作買賣的金融工具減少／(增加)	24,898	(99,507)
其他應付賬款及應計費用減少	(3,720)	(17,162)
經營所得現金淨額	260,685	454,790

綜合財務報表附註

截至二零二五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	租賃負債	應付股東	應付利息	其他	合計
	其他貸款		賬款		金融負債	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二五年一月一日	3,797,236	38,806	424,871	285,822	17,269	4,564,004
現金流量變動：						
新增銀行及其他貸款	240,112	-	-	-	-	240,112
償還銀行及其他貸款	(590,120)	-	-	-	-	(590,120)
已付有限合夥人權益的結清	-	-	-	-	(9,752)	(9,752)
償還應付股東賬款	-	-	(750)	-	-	(750)
償還租賃負債	-	(9,966)	-	-	-	(9,966)
已付利息	-	-	-	(225,971)	-	(225,971)
來自融資活動現金流量的變動總額	(350,008)	(9,966)	(750)	(225,971)	(9,752)	(596,447)
匯兌調整	9,912*	102*	1,012*	5,288*	60*	16,374
其他變動：						
確認租賃負債	-	153*	-	-	-	153
終止租賃	-	(3,473)*	-	-	-	(3,473)
分屬於有限合夥人虧損	-	-	-	-	(5,438)*	(5,438)
租賃負債承擔的融資費用 (附註9)	-	2,716*	-	-	-	2,716
透過豁免應付票據及 應計利息結清 (附註41(h)(iv))	(147,594)*	-	-	(103,975)*	-	(251,569)
銀行及其他貸款利息 (附註9)	-	-	-	249,663*	-	249,663
其他變動總額	(147,594)	(604)	-	145,688	(5,438)	(7,948)
於二零二五年 十二月三十一日	3,309,546	28,338	425,133	210,827	2,139	3,975,983

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

* 非現金交易

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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 1,671,000 元 (二零二四年：約港幣 2,159,000 元) 乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

截至二零二五年及二零二四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)。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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 擁有權益及投票權比例	
		二零二五年	二零二四年
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。

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	232,524	217,266
本年度虧損	(105,834)	(5,293)
全面總收入	(105,834)	(5,293)
分配至非控股權益的虧損及全面總收入 *	(82,901)	(4,235)
已付非控股權益的股息	-	4,338
經營活動所得現金流量	69,953	38,162
投資活動所用現金流量	(7,721)	(23,212)
融資活動所得現金流量	-	11,384
現金流入淨額	62,232	26,334
於十二月三十一日		
流動資產	179,688	116,367
非流動資產	2,147,832	2,311,194
流動負債	(28,201)	(31,264)
非流動負債	(1,531,431)	(1,524,780)
資產淨值	767,888	871,517
累計非控股權益	614,312	697,213

* 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

截至二零二五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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	78,032	80,334
本年度虧損	(72,541)	(13,117)
全面總收入	(72,541)	(13,117)
分配至非控股權益的虧損及全面總收入	(29,705)	(12,868)
已付非控股權益的股息	9,383	19,148
經營活動所得現金流量	15,885	43,852
投資活動所用現金流量	(43,422)	(3,070)
融資活動所用現金流量	(11,747)	(23,962)
現金(流出)／流入淨額	(39,284)	16,820
於十二月三十一日		
流動資產	68,806	77,718
非流動資產	594,135	668,934
流動負債	(2,433)	(2,260)
非流動負債	(422,563)	(421,558)
資產淨值	237,945	322,834
累計非控股權益	179,845	218,933

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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
與一名股東的交易：		
– 利息開支(附註)	17,958	18,031

附註：於二零二五年十二月三十一日，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416,223,000元)(二零二四年：約53,485,000美元(相等於約港幣415,234,000元))按年利率4.25%(二零二四年：4.25%)計息。年內應付股東賬款產生之利息開支約為港幣17,958,000元(二零二四年：約港幣18,031,000元)，已計入銀行及其他貸款利息(附註9)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 控股公司的財務狀況表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	39	1,063,670	1,085,963
應收附屬公司賬款		3,533,957	3,487,939
		4,597,627	4,573,902
流動資產			
按金及預付款項		1,596	796
應收附屬公司賬款		1,165,402	1,089,059
現金及銀行結餘		10,522	10,948
		1,177,520	1,100,803
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		6,704	4,277
應付附屬公司賬款		17,788	17,844
		24,492	22,121
流動資產淨值		1,153,028	1,078,682
資產總值減流動負債		5,750,655	5,652,584
資本及儲備			
股本	28	371,191	371,191
儲備	29	5,379,464	5,281,393
總權益		5,750,655	5,652,584

代表董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

39. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市股份，按成本計	3,103	3,113
視作注資(附註)	1,060,567	1,082,850
	1,063,670	1,085,963

附註：

該等賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零二五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3,533,957,000元(二零二四年：約港幣3,487,939,000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約港幣1,060,567,000元(二零二四年：約港幣1,082,850,000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%(二零二四年：5.97%至12.51%)，相當於相關附屬公司的貸款利率。

下表為董事認為於二零二五年及二零二四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
				二零二五年 %	二零二四年 %	
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	100	物業開發
531-539 Sixth Avenue LLC	美國	美國	115,061,000美元	100	100	物業投資
600 Clipper Operating LLC*	美國	美國	96,680,000美元	20	20	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二五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
				二零二五年 %	二零二四年 %	
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	100	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	51	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	115,871,000美元	100	100	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

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
				二零二五年 %	二零二四年 %	
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	64	物業投資
Second and Second Property LLC	美國	美國	67,446,000 美元	100	100	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
卓質控股有限公司	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

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分屬於本公司股東的總權益	4,059,726	4,337,387
資產總值	9,144,646	10,118,632
分屬於本公司股東的總權益對資產總值比率	0.44:1	0.43:1

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	451,746	466,113
– 有限合夥人權益	336,527	476,549
– 持作買賣的金融工具	109,970	121,812
按攤銷成本列賬		
– 按金及其他應收賬款	83,842	117,208
– 現金及銀行結餘	347,411	374,035
– 受限制銀行存款	235,099	130,579
	1,564,595	1,686,296
金融負債		
按公允值計入損益		
– 有限合夥人權益	2,139	17,269
按攤銷成本列賬		
– 其他應付賬款及應計費用	361,506	428,336
– 應付股東賬款	425,133	424,871
– 銀行貸款、應付票據及來自第三方之貸款	3,309,546	3,797,236
– 租賃負債	28,338	38,806
	4,126,662	4,706,518

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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
美元	227,503	225,946	8,910	9,637
人民幣	195	197	-	-
歐元(「歐元」)	4	4	-	-
	227,702	226,147	8,910	9,637

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。

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。下表所列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)數指於二零二五年的虧損減少/(增加)及於二零二四年的虧損減少/(增加)。

	二零二五年		二零二四年	
	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%	20	10%	20
	(10%)	(20)	(10%)	(20)
歐元兌港幣	10%	-	10%	-
	(10%)	-	(10%)	-

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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二零二五年十二月三十一日港幣2,296,969,000元(二零二四年：港幣2,285,507,000元)的銀行貸款浮動利率的分析。

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。二零二四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，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績則減少／增加港幣9,073,000元(二零二四年：港幣9,084,000元)。

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%，本集團截至二零二五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10,997,000元(二零二四年：港幣12,181,000元)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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)

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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有若干信貸風險集中，原因是本集團約0.9% (二零二四年：約13.7%)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，及包括前瞻性資料。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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五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)

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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
預期虧損率	2.99%	3.33%
租金及其他相關應收賬款的總賬面值	75,353	101,624
虧損撥備	2,257	3,385

於二零二五年十二月三十一日，管理層認為若干租金及其他相關應收賬款為約港幣7,008,000元(二零二四年：無)已信貸減值，並撤銷該等應收賬款賬面值。於二零二四年十二月三十一日，本集團收回先前已撤銷並確認為減值虧損撥回之租金及其他相關應收賬款港幣1,390,000元。

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。

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賬款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及 二零二五年一月一日之結餘	3,385	655	4,040
年內已確認的減值虧損撥備／(撥回)	5,880	(324)	5,556
撤銷	(7,008)	–	(7,008)
於二零二五年十二月三十一日之結餘	2,257	331	2,588

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：

- 租金及其他相關應收賬款增加導致虧損撥備港幣5,880,000元(二零二四年：虧損撥備撥回港幣489,000元)。
- 其他應收賬款減少導致虧損撥備撥回港幣324,000元(二零二四年：港幣1,007,000元)。
- 撤銷總賬面值港幣7,008,000元的租金及其他相關應收賬款導致虧損撥備減少港幣7,008,000元(二零二四年：無)。

本集團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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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。

	實際利率 %	須按要求或 於一個月內	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年以上 港幣千元	未貼現現金	
		償還 港幣千元				流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零二五年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		5,092	297,298	59,116	-	361,506	361,506
應付股東賬款		8,910	-	-	438,356	447,266	425,133
貸款	3.77%-11.96%	236,627	782,212	171,692	2,290,792	3,481,323	3,309,546
租賃負債	8.41%	844	1,689	7,662	22,262	32,457	28,338
		251,473	1,081,199	238,470	2,751,410	4,322,552	4,124,523

	實際利率 %	須按要求或 於一個月內	一至三個月 港幣千元	三個月至一年 港幣千元	一年以上 港幣千元	未貼現現金	
		償還 港幣千元				流量總額 港幣千元	賬面值 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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五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)

	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 (i))	-	-	7,670	7,670
- 非上市基金投資 (附註 (i) 及 (iii))	-	-	458,443	458,443
- 持作買賣的金融工具 (附註 (ii))	121,812	-	-	121,812
- 有限合夥人權益 (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

截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	466,113	478,641
資本回報	(1,229)	(2,663)
於損益賬內確認的公允值變動	(14,259)	(7,018)
匯兌調整	1,121	(2,847)
於年末	451,746	466,113

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。

於二零二五年十二月三十一日，歸納為第一級的持作買賣的金融工具為港幣109,970,000元(二零二四年：港幣121,812,000元)。

- (iii) 估值基於以下重大不可觀察輸入數據釐定：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍／價值	公允值對 輸入數據的 敏感度
非上市基金投資，其投資於房地產項目	資產法	按物業質素(例如物業的位置、景觀、大小、狀況及樓齡)而定的折讓／溢價	-15%至15%	倘折讓減少10%，公允值將會增加約港幣44,721,000元。倘折讓增加10%，公允值將會減少約港幣44,721,000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

截至二零二五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
二零二五年十二月三十一日			
於年初	476,549	(17,269)	459,280
結算有限合夥人權益	-	9,752	9,752
分屬於有限合夥人的虧損	110,235	5,438	115,673
透過豁免應付票據及應計利息結清	(251,569)	-	(251,569)
匯兌調整	1,312	(60)	1,252
於年末	336,527	(2,139)	334,388
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

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。

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市場回報、市場風險、利率、交易對手方風險及匯率的估計。董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (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。
- (e) 本公司董事認為本集團可持續經營。誠如附註3(a)所披露，持續經營假設之評估涉及本公司董事於特定時間對本質上不確定之事件或狀況之未來結果所作出之判斷，其包括本集團產生經營現金流量以及及時更新或延長其現有融資之能力。

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)
香港 新界大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔9座 41樓H室	東涌市地段1號	住宅	1,000	100%	二零四七年六月三十日
香港 新界大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔8座 48樓H室複式連平台	東涌市地段1號	住宅	2,000	100%	二零四七年六月三十日
75 Wall Street, Manhattan, New York 10005, the U.S.的9個單位	不適用	住宅	8,000	100%	永久業權
15 William Street, Manhattan, New York 10004, the U.S.的31個單位	不適用	住宅	27,000	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

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
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
610 West Ash Street, San Diego, California 92101, the U.S.	不適用	辦公室	177,000	20%	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。於二零二五年十二月三十一日，該兩個項目的餘下可供銷售總面積約為5,000平方呎。

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	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	二零二五年 港幣千元
收入	1,227,106	1,064,608	1,061,755	1,047,591	789,710
除稅前溢利／(虧損)	284,166	(295,564)	(890,412)	(120,216)	(343,859)
稅項	(45,551)	(34,224)	(23,685)	(35,719)	(69,098)
本年度溢利／(虧損)	238,615	(329,788)	(914,097)	(155,935)	(412,957)
本年度溢利／(虧損)分屬於：					
本公司股東	(8,111)	(295,740)	(655,881)	(94,836)	(293,691)
非控股權益	246,726	(34,048)	(258,216)	(61,099)	(119,266)
	238,615	(329,788)	(914,097)	(155,935)	(412,957)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	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	二零二五年 港幣千元
資產總值	16,022,667	13,313,358	10,534,179	10,118,632	9,144,646
負債總額	(8,715,249)	(6,885,029)	(5,071,025)	(4,856,894)	(4,289,218)
	7,307,418	6,428,329	5,463,154	5,261,738	4,855,428
權益分屬於：					
本公司股東	5,406,016	5,107,672	4,458,503	4,337,387	4,059,726
非控股權益	1,901,402	1,320,657	1,004,651	924,351	795,702
	7,307,418	6,428,329	5,463,154	5,261,738	4,855,428

公司資料

董事局

主席

李明(於二零二六年三月二十三日獲委任)

執行董事

沈培英

(於二零二六年三月二十三日不再為主席)

黎國鴻(首席執行官)

林依蘭

非執行董事

李明(董事局主席)

(於二零二六年三月二十三日獲委任)

唐潤江

常周偉(於二零二六年三月二十三日獲委任)

獨立非執行董事

盧煥波

李世佳

梁偉雄

審核委員會

李世佳(主席)

唐潤江

盧煥波

梁偉雄

常周偉(於二零二六年三月二十三日獲委任)

薪酬委員會

盧煥波

(於二零二六年三月二十三日獲委任為主席)

李世佳

(於二零二六年三月二十三日不再為主席)

梁偉雄

提名委員會

李明(主席)

(於二零二六年三月二十三日獲委任)

林依蘭

(於二零二五年六月二十六日獲委任為成員)

盧煥波

李世佳

梁偉雄

沈培英

(於二零二六年三月二十三日不再為主席

及成員)

投資委員會

沈培英(主席)

黎國鴻

林依蘭

(於二零二六年三月二十三日獲委任為成員)

李世佳

常周偉(於二零二六年三月二十三日獲委任為成員)

唐潤江

(於二零二六年三月二十三日不再為成員)

公司秘書

張善基

授權代表

黎國鴻

張善基

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

法律顧問

(按英文字母順序排列)

貝克·麥堅時律師事務所

薛馮鄺岑律師行

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