

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

**截至二零二六年六月三十日止六個月
中期業績公佈、董事調任及董事局委員會組成變動**

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然公佈本公司與其附屬公司(合稱「本集團」或「我們」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「二零二六年中期期間」)的未經審核中期業績。本集團的未經審核中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

二零二六年上半年，本集團錄得總收入港幣325,000,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年中期期間」)：港幣412,000,000元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣336,000,000元(二零二五年中期期間：分屬於本公司股東的虧損約港幣118,000,000元)。虧損擴大主要由於收入下降，大部分因出售若干投資物業導致租金收入及輔助服務收入減少且期內並無錄得物業銷售所致，原因為我們的紐約市發展項目並無剩餘單位可供出售。結合受經濟增長放緩、持續通脹及利率上升等多重因素引致美國(「美國」)及香港商業地產市場持續調整影響，部分物業估值因而下調。

董事局不建議於二零二六年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

業務回顧及展望

本集團繼續聚焦其位於美國的物業投資及發展，資產集中於紐約、西雅圖及硅谷等主要市場。該等資產透過美國本土物業基金管理平台 Gemini-Rosemont Realty LLC 進行管理。

二零二六年上半年，本集團在充滿挑戰的宏觀環境及持續性市場調整下，推進一系列管治及營運措施。期內優化董事局架構及完成股份認購，加強了本集團的管治框架及資本基礎，並提供額外的流動資金。

因應市場狀況，本集團持續實行審慎資產管理措施，包括優化租戶組合及空間利用效率、將若干已竣工住宅單位由出售轉為出租，以及評估出售選定資產的時間及價格。鑑於建築成本上升及市場狀況持續改變，本集團亦致力出售位於紐約州曼哈頓的一塊空置土地。該等措施旨在提高資產週轉率、保持流動性及降低市場波動風險。

展望二零二六年下半年，本集團將繼續專注營運、優化及選擇性出售其美國物業資產，同時保持審慎的資本管理，優先保障現金流穩健性，維持合理槓桿水平，為未來發展預留充足彈性。本集團將繼續集中資源於核心業務，在整個市場調整週期中穩固立足，以期在市況好轉時把握合適的機遇，為股東帶來長期價值。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從事物業投資，並於美國從事物業開發以及其他業務。於二零二六年六月三十日，於美國的投資物業及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的 70% 及 3%，而於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的 5%。

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

於美國的物業投資

於二零二六年六月三十日，我們的美國投資物業組合包括六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。於二零二六年中期期間除下文所述出售事項外，概無收購或出售其他重大投資物業。此外，我們已竣工的物業開發項目的若干單位已經出租。

於二零二六年六月三十日，我們於美國的投資物業的賬面值合共為港幣6,013,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣6,410,000,000元)，當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔67%、10%及23%。

於二零二六年中期期間，我們於美國的投資物業產生港幣317,000,000元的總收入(二零二五年中期期間：港幣348,000,000元)。二零二六年中期期間的平均租用率為72%。

於二零二六年六月，本集團訂立一份銷售合約，以出售位於美國紐約的一個住宅公寓單位，代價為1,100,000美元(相當於約港幣8,602,000元)。本集團預期出售事項將於二零二六年第三季度完成，待審核，預期錄得出售事項收益約64,000美元(相當於約港幣500,000元)。預期出售事項所得款項淨額約1,044,000美元(相當於約港幣8,164,000元)(經扣除適用交易費及稅項後)將用於未來潛在投資及一般營運資金用途。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須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年六月三十日的公告。

於美國的物業開發

於二零二六年六月三十日，本集團的物業開發項目包括一項位於紐約曼哈頓之住宅重建項目，賬面總值為港幣397,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣518,000,000元)。於二零二六年上半年，繼過往年度大部分可供出售單位已悉數出售後，紐約市另外兩個自行開發住宅項目的剩餘少數單位已出租，且不再分類為本集團持作出售物業。因此，於二零二六年中期期間並無錄得物業銷售收入(二零二五年中期期間：港幣54,000,000元)。

於香港的投資物業

於香港的投資物業主要包括香港島兩幢樓宇內的甲級寫字樓單位，賬面值合共為港幣266,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣277,000,000元)，佔我們於二零二六年六月三十日的資產總值的3%(於二零二五年十二月三十一日：3%)。於二零二六年中期期間，於香港的投資物業的租金收入為港幣3,000,000元(二零二五年中期期間：港幣4,000,000元)，平均租用率為73%。

於二零二六年四月，本集團訂立臨時買賣協議，以出售一個投資物業（位於香港東涌的一個住宅單位），代價為港幣9,300,000元。由於該物業自二零二五年五月三十一日起一直空置，該出售事項作為本集團資產策略檢討的一部分，旨在增加本集團流動資金及降低維護成本。出售事項於二零二六年七月八日完成。待審核後，本集團預期將錄得出售事項收益約港幣167,000元。出售事項所得款項淨額約港幣9,167,000元（經扣除代理佣金及適用交易費後）將用於未來潛在投資及一般營運資金用途。根據聯交所證券上市規則，該出售事項構成本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年四月九日的公告。

其他業務

其他業務主要包括上市證券投資及非上市基金投資。

於二零二六年六月三十日，我們的上市證券組合（分類為「**持作買賣的金融工具**」）為港幣109,200,000元，包括50項上市股本證券、美國預託證券及交易所買賣基金持倉。該組合包括約港幣52,700,000元的上市股本證券／美國預託證券，佔組合約48.2%，以及約港幣56,500,000元的交易所買賣基金／基金投資，佔組合約51.8%。我們最大的三項持倉為Invesco QQQ Trust Series 1 ETF、Direxion NASDAQ100 Equal Weighted Index Shares ETF及Roundhill Magnificent Seven-ETF，分別佔組合約19.6%、10.1%及5.1%。

我們的投資組合主要由有報價及流通的證券及交易所買賣基金組成，包括大型科技相關股票、金融機構、醫療保健及生物科技相關證券、航空航天及國防相關證券、半導體相關證券、能源相關證券，以及具主題或行業特定敞口的交易所買賣基金。我們根據市場報價按市值入賬該等投資。我們作出該等投資作為庫務管理活動的一部分，旨在提高暫時剩餘資金的回報，同時維持流動性及分散投資。

於二零二六年中期期間，本集團錄得上市證券投資收益港幣21,000,000元（二零二五年中期期間：收益港幣10,000,000元），主要受美國股票市場有利狀況（特別是科技行業）所帶動。

於二零二六年六月三十日，我們的非上市基金投資（分類為「**按公允值計入損益的金融資產**」）的賬面值為港幣449,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：港幣444,000,000元），並於二零二六年中期期間確認公允值收益港幣1,000,000元（二零二五年中期期間：虧損港幣8,000,000元），主要受相關投資組合項下投資的穩定營運表現及盈利能力所推動。

該等投資主要包括於一家專注美國房地產項目的投資基金的權益。相關基金由專業基金管理人透過相關普通合夥人按投資授權管理。本集團作為有限合夥人參與該等投資。

本集團的投資活動構成其庫務管理職能的一部分，並非作為獨立業務進行。本集團投資政策的主要目標為提高剩餘現金回報，同時維持適當流動性水平及保全資本，以支持其營運需要及未來業務發展。

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
租金收入	242	269
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	78	83
物業銷售	—	54
其他	5	6
	<u>325</u>	<u>412</u>

租金收入及輔助服務收入下降乃主要由於二零二五年及二零二六年出售若干投資物業所致。由於我們位於紐約市的發展項目並無剩餘單位可供出售，故期內並無錄得物業銷售。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
維修、維護及公用設施	55	65
物業保險及管理開支	20	23
房地產稅	38	54
物業銷售成本	—	41
撇減持作出售物業至可變現淨值	77	—
其他	3	7
	<u>193</u>	<u>190</u>

維修、維護及公用設施減少港幣10,000,000元及房地產稅減少港幣16,000,000元，乃主要由於二零二五年及二零二六出售若干投資物業所致。

由於期內位於紐約市的發展項目並無物業銷售記錄，故物業銷售成本為零。

期內，本集團就位於紐約市曼哈頓的發展項目確認港幣77,000,000元撇減持作出售物業至其可變現淨值。撇減主要由於建築成本上升、材料價格上漲、曼哈頓勞動力短缺、及更廣泛的通脹壓力，均導致開發商需求疲軟。

投資物業公允值變動產生的虧損

於二零二六年年中期期間錄得投資物業公允值變動產生的虧損合共港幣304,000,000元(二零二五年年中期期間：虧損港幣162,000,000元)。由於經濟增長放緩、持續通脹及利率上升等多重因素導致美國及香港商業物業市場持續放緩，我們投資物業的公允值整體減少5%。位於美國的物業錄得價值減少5%(約港幣293,000,000元)，而我們位於香港的物業錄得價值減少4%(約港幣11,000,000元)。

其他收入、收益／虧損

於二零二六年年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣2,000,000元(二零二五年年中期期間：港幣3,000,000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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
員工成本	32	45
法律及專業費用	19	18
折舊	6	6
保險開支	4	4
資訊服務費用	2	4
核數師酬金	3	3
匯兌差額淨額	(14)	(14)
其他	13	13
	<u>65</u>	<u>79</u>

員工成本減少主要由於本集團近期對美國業務進行重組及策略優化所帶來的結構性節約。實施區域辦事處合併及精簡人員編製後，營運效率已有所提高，從而導致期內的人員開支減少。

財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣15,000,000元至港幣111,000,000元，乃由於二零二五年及二零二六年償還若干貸款。

分屬於有限合夥人的虧損

分屬於有限合夥人虧損與GR Realty管理及控制的物業基金的有限合夥企業相關的若干有限合夥人權益有關。根據投資條款，該等權益根據法定會計原則分類為資產／負債，而分屬於有限合夥人的相關財務業績亦記錄於本集團綜合收益表。於二零二六年中期期間，因主要位於美國的投資物業的應付票據的相關財務開支產生的虧損港幣14,000,000元(二零二五年中期期間：港幣77,000,000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

於二零二六年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣299,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣347,000,000元)及已承諾未提取借款融資為港幣283,000,000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。

於二零二六年六月三十日，本集團的貸款(不包括租賃負債)為港幣3,053,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣3,310,000,000元)。本集團的貸款包括銀行貸款、應付票據及第三方貸款。現金資源及貸款減少主要由於償還貸款所致。本集團貸款的屆滿期限載列如下。全部短期貸款均具無追索權性質。

貸款到期狀況：

到期	二零二六年 六月三十日 (港幣百萬元)	佔貸款 百分比	二零二五年 十二月 三十一日 (港幣百萬元)	佔貸款 百分比
1年內	2,560	84%	1,143	34%
1至2年	493	16%	1,744	53%
2至5年	—	0%	423	13%
	<u>3,053</u>	<u>100%</u>	<u>3,310</u>	<u>100%</u>

上述貸款全部以美元計值。鑑於港幣匯率與美元掛鈎，且全部以美元貸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）於二零二六年六月三十日為 60%（於二零二五年十二月三十一日：61%）。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

於二零二六年六月三十日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

已抵押資產

於二零二六年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣 65,000,000 元（於二零二五年十二月三十一日：港幣 93,000,000 元）及投資物業為港幣 4,057,000,000 元（於二零二五年十二月三十一日：港幣 4,355,000,000 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 2,948,000,000 元（於二零二五年十二月三十一日：港幣 3,167,000,000 元）。

重大投資

於二零二六年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二六年六月三十日之總資產 5% 或以上的任何重大投資。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團並無擁有資本承擔（於二零二五年十二月三十一日：無）。

認購及配售活動所得款項用途

於二零二六年六月五日，本公司與Novel Champion Global Limited訂立認購協議，據此，Novel Champion Global Limited同意有條件認購本公司95,335,500股新普通股（「認購股份」），認購價為每股認購股份港幣0.18元（「認購事項」）。認購價每股認購股份港幣0.18元較於二零二六年六月五日在聯交所所報之本公司每股普通股收市價港幣0.186元折讓約3.23%。認購事項已於二零二六年六月二十三日完成，所得款項總額及所得款項淨額分別為約港幣17,200,000元及港幣16,800,000元。每股認購股份淨價約為港幣0.176元。認購事項使本公司能夠增強其流動資金及財務狀況，並透過擴大其權益資本基礎改善本公司之資本結構。認購事項詳情載於本公司日期為二零二六年六月五日及二零二六年六月二十三日的公告。

誠如上述公告所披露，本公司擬將認購事項之所得款項淨額港幣16,800,000元用於以下用途：(i) 約港幣2,000,000元用作本公司一般營運資金；及(ii) 餘下部分用作本集團於美國及香港的現有投資物業之資本開支。

於二零二六年六月三十日，認購事項之所得款項淨額仍未動用。預期該等認購事項所得款項淨額將於二零二六年第四季度前悉數動用，其擬定用途及時間表與本公司日期為二零二六年六月五日之公告所披露之意向一致。

下表概述截至二零二六年六月三十日止的認購事項所得款項淨額計劃用途及實際用途：

	公告載列的 所得款項 淨額計劃 用途 (港幣百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日 止的所得款 項實際用途 (港幣百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日 止的未動用 所得款項 淨額 (港幣百萬元)	未動用所得 款項淨額的 預期時間表
本集團於美國及香港的現有 投資物業之資本開支	14.8	0	14.8	二零二六年 第四季度
一般營運資金	2	0	2	二零二六年 第四季度
總計	<u>16.8</u>	<u>0</u>	<u>16.8</u>	

本公司亦分別於二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日按認購價港幣1.00元及港幣0.993元配發及發行90,278,000股本公司新普通股及90,278,000股本公司新普通股(統稱「該等配售活動」)。該等配售活動籌得款項淨額港幣179,200,000元。本集團視該等配售活動為進一步加強我們財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二六年六月三十日，本公司就該等配售活動所得款項淨額之使用計劃維持不變，與本公司有關該等配售活動的公告及通函所披露者相同。本公司擬將約10,000,000美元至12,000,000美元(相等於港幣77,500,000元至港幣93,000,000元)(相當於該等配售活動合計所得款項淨額43%至52%)用於投資紐約州都會區的房地產相關項目，而所得款項淨額的餘額擬用作一般營運資金。

於二零二六年六月三十日，港幣96,000,000元已用作於美國的一般營運資金。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83,200,000元(佔該等配售活動所得款項淨額總額的46%)仍未動用。本集團一直以審慎態度物色投資良機。然而，由於當前全球經濟及業務環境不明朗，本公司一直非常審慎地識別安全、符合本公司策略和本公司及其股東整體利益的合適投資目標。因此，尚未作出合適投資。如本公司二零二五年度報告所估計及披露，本公司預計將所得款項淨額用作上述房地產投資項目的預期時間表維持於二零二八年第四季度或之前。該預期時間表將視乎市況的未來發展而可能進一步變動。

下表概述截至二零二六年六月三十日止的該等配售活動所得款項淨額計劃用途及實際用途：

	公告載列的 所得款項淨額 計劃用途 (港幣百萬元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止的所得款項 實際用途 (港幣百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日止的 所得款項實際 用途 (港幣百萬元)	截至 二零二六年 六月三十日止的 未動用所得款項 淨額 (港幣百萬元)	未動用所得款項 淨額的預期 時間表
投資紐約州都會區的房地產 相關項目	77.5至93.0	0	0	83.2	二零二八年 第四季度
於美國的一般營運資金	86.2至101.7	96	96	0	不適用
總計	<u>179.2</u>	<u>96</u>	<u>96</u>	<u>83.2</u>	

報告期後事項

於二零二六年七月，本集團與貸款人為一筆未償還金額約196,998,000美元(相當於約港幣1,544,615,000元)並於二零二七年一月一日到期之有擔保銀行貸款訂立補充貸款協議。根據補充貸款協議，該貸款之到期日延長一年至二零二八年一月一日。

於二零二六年七月，本集團訂立買賣協議，以出售位於美國紐約曼哈頓之一幅空置土地，代價為57,000,000美元(相當於約港幣444,600,000元)。本集團預期出售事項將於二零二六年十二月完成，並待審核後，預期將錄得出售收益約2,916,000美元(相當於約港幣22,745,000元)。預期出售事項之所得款項淨額約54,120,000美元(相當於約港幣422,136,000元)(經扣除適用交易費及稅項後)將用於(i)償還本集團即將到期之貸款；(ii)進一步投資於本集團之現有項目；(iii)為本集團之潛在投資提供資金；及(iv)一般營運資金用途。根據聯交所證券上市規則，該出售事項構成本公司之一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月三十一日之公告。

於二零二六年八月，本集團訂立一份銷售合約，以出售位於美國紐約的一個住宅公寓單位，代價為1,030,000美元(相當於約港幣8,055,000元)。本集團預期出售事項將於二零二六年第三季度完成，待審核，預期錄得出售事項收益約165,000美元(相當於約港幣1,290,000元)。預期出售事項所得款項淨額約1,005,000美元(相當於約港幣7,859,000元)(經扣除適用交易費及稅項後)將用於未來潛在投資及一般營運資金用途。根據聯交所證券上市規則，該出售事項構成本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二六年八月十一日的公告。

於二零二六年八月，本集團與貸款人為一筆本金13,355,000美元(相當於約港幣104,712,000元)並於二零二七年一月二日到期之貸款訂立修訂協議。根據修訂協議，該貸款之到期日延長一年至二零二八年一月二日。

簡明綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
收入	4,5	324,864	411,952
直接成本及營運開支	6	(193,050)	(190,021)
		131,814	221,931
其他收入、收益／虧損	7	1,866	3,278
行政及其他費用		(65,328)	(78,514)
持作買賣的金融工具公允值變動		20,773	9,627
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		1,372	(7,709)
投資物業公允值變動		(304,331)	(162,212)
金融資產的減值虧損撥備		(577)	(1,481)
財務費用	8	(110,938)	(126,456)
分屬於有限合夥人的虧損		13,621	76,908
		(311,728)	(64,628)
除所得稅前虧損		(311,728)	(64,628)
所得稅	9	(11,455)	(51,998)
		(323,183)	(116,626)
本期間虧損		(323,183)	(116,626)
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(336,347)	(117,890)
非控股權益		13,164	1,264
		(323,183)	(116,626)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	10		
– 基本 (港幣)		(0.53)	(0.19)
– 攤薄 (港幣)		(0.53)	(0.19)

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(323,183)</u>	<u>(116,626)</u>
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務的匯兌差額	<u>21,047</u>	<u>25,024</u>
本期間其他全面收入	<u>21,047</u>	<u>25,024</u>
本期間全面總收入	<u><u>(302,136)</u></u>	<u><u>(91,602)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(315,300)	(92,866)
非控股權益	<u>13,164</u>	<u>1,264</u>
	<u><u>(302,136)</u></u>	<u><u>(91,602)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

		於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	6,279,447	6,686,822
物業、機器及設備		217,140	221,208
於合營公司的投資		9,853	9,779
於聯營公司的投資		699	694
按公允值計入損益的金融資產	13	456,946	451,746
按金、預付款項及其他應收賬款		60,765	38,639
其他金融資產		352,904	336,527
受限制銀行存款		—	10,110
遞延稅項資產		122,230	120,663
		<u>7,499,984</u>	<u>7,876,188</u>
流動資產			
持作出售物業		396,523	518,083
按金、預付款項及其他應收賬款		61,736	59,609
持作買賣的金融工具		109,210	109,970
可收回稅項		8,630	8,396
受限制銀行存款		210,257	224,989
現金及銀行結餘		299,277	347,411
		<u>1,085,633</u>	<u>1,268,458</u>
資產總值		<u>8,585,617</u>	<u>9,144,646</u>

		於 二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		340,226	361,522
應付股東賬款		428,113	8,910
應付稅項		3,503	3,806
貸款	14	2,568,201	1,151,493
		<u>3,340,043</u>	<u>1,525,731</u>
流動負債淨值		<u>(2,254,410)</u>	<u>(257,273)</u>
資產總值減流動負債		<u>5,245,574</u>	<u>7,618,915</u>
資本及儲備			
股本		388,352	371,191
儲備		<u>3,373,009</u>	<u>3,688,535</u>
分屬於本公司股東的權益		3,761,361	4,059,726
非控股權益		<u>808,866</u>	<u>795,702</u>
總權益		<u>4,570,227</u>	<u>4,855,428</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		6,020	7,522
應付一名股東賬款		–	416,223
貸款	14	509,097	2,186,391
其他金融負債		2,333	2,139
遞延稅項負債		<u>157,897</u>	<u>151,212</u>
		<u>675,347</u>	<u>2,763,487</u>
總權益及非流動負債		<u>5,245,574</u>	<u>7,618,915</u>

附註

1. 一般資料

截至二零二六年六月三十日止六個月，盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的未經審核簡明綜合財務報表(「**中期財務報表**」)乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

該等中期財務報表所載有關截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該年度法定之年度綜合財務報表，但源於該等綜合財務報表。有關該等法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的進一步資料如下：

按照公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就該等綜合財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

本中期財務報表已於二零二六年八月二十五日獲批准及授權發佈。

2. 編製基準

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報表須作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及支出呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源，與於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

除另有指明者外，本中期財務報表乃以港幣(「**港幣**」)呈列。本中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定解釋附註。該等附註包括對理解本集團自二零二五年度財務報表刊發以來財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易說明。本中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二五年綜合財務報表一併閱讀。

本中期財務報表未經審核，但已由香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約港幣 323,183,000 元。截至該日，本集團的流動負債淨額約港幣 2,254,410,000 元。於二零二六年六月三十日，本集團的流動貸款及應付股東賬款分別約為港幣 2,568,201,000 元及港幣 428,113,000 元，而其現金及銀行結餘則約為港幣 299,277,000 元。

鑑於該等情況，董事已仔細考慮本集團之未來流動資金、表現及可用融資來源以評估本集團是否具備足夠財務資源以自報告期末起至少十二個月內持續經營。董事已編製涵蓋自報告期末起計 18 個月期間的現金流量預測（「**現金流量預測**」），並計及以下計劃及措施：

- (1) 本集團於二零二六年六月三十日的流動貸款包括一筆無追索權及有抵押銀行貸款，其未償還金額約為 196,998,000 美元（相當於約港幣 1,544,615,000 元），將於二零二七年一月一日到期。該貸款由位於美國的投資物業約港幣 2,140,143,000 元作抵押。其後於二零二六年七月三十日，貸款人與本集團訂立補充貸款協議，據此，該貸款的到期日已延長至二零二八年一月一日。
- (2) 本集團於二零二六年六月三十日的流動貸款包括另一筆無追索權及有抵押銀行貸款，其未償還金額約為 97,602,000 美元（相當於約港幣 765,276,000 元），將於二零二七年三月二十三日到期。該貸款由位於美國的投資物業約港幣 1,324,546,000 元作抵押。於二零二六年三月，該貸款已獲續期並自原定到期日二零二六年三月二十三日起延長一年。由於本集團已遵守貸款安排的條款，管理層預期將基於董事經驗及與相關銀行的溝通為該銀行貸款續期。
- (3) 本集團於二零二六年六月三十日的流動貸款包括一筆來自第三方的貸款，本金為 13,355,000 美元（相當於約港幣 104,712,000 元），原將於二零二七年一月二日到期。總信貸額（「**貸款**」）為 32,000,000 美元（相當於約港幣 250,904,000 元）。

其後，於二零二六年八月十七日，本集團與貸款人訂立貸款修訂協議，據此，貸款的到期日由原定到期日延長一年至二零二八年一月二日。

- (4) 關於計入本集團流動負債的應付票據港幣 144,921,000 元及應付股東賬款港幣 419,366,000 元，管理層預期將基於與相關貸款人的溝通，為該等貸款進行續期。
- (5) 於二零二六年六月三十日，本集團持有賬面值總額約為港幣 109,210,000 元之上市股本投資。該等證券被視為具有高度流動性，因其於活躍市場買賣，並可於必要時隨時變現以滿足本集團的現金流量需求。
- (6) 此外，茲提述本公司日期為二零二六年七月三十一日的公告，本公司一間間接全資附屬公司與買方訂立買賣協議，內容有關出售位於紐約的地塊。於二零二六年六月三十日，該地塊並未抵押予任何銀行及其他貸款。預期自出售事項收取的所得款項淨額約為 54,120,000 美元（相當於約港幣 422,136,000 元）（經扣除適用交易費及稅項後）。本集團可動用該等所得款項償還本集團即將到期的貸款（倘當中任何貸款未獲續期）。

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性分析。

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日常營運、未來營運資金及於可預見未來到期之其他融資需求。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。

3. 主要會計政策

除本集團的投資物業及若干金融工具已按公允值計量（倘適用）外，本中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

本中期財務報表乃根據二零二五年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二六年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關的會計政策除外。

於本期間，本集團首次應用以下與本集團綜合財務報表相關且於二零二六年一月一日開始的年度期間生效的香港財務報告準則會計準則新修訂。

香港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
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
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

於本期間採納上述香港財務報告準則會計準則新修訂對載於該等未經審核簡明綜合財務報表所呈列及／或披露的金額並無重大影響。

下列可能與本集團綜合財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則經已頒佈惟尚未生效，亦未獲本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號及香港財務報告準則第19號的修訂本	無公眾問責性的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號的修訂本	換算為超級通脹列報貨幣 ²

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4. 分部資料

向本公司執行董事(作為首要營運決策人)匯報資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所交付或提供的商品或服務種類。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部下的匯報及經營分部如下：

- 美利堅合眾國(「美國」)物業投資

來自 Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 所管理的租賃寫字樓物業及住宅公寓的租金收入、輔助服務收入及管理服務收入。

- 美國物業開發

來自銷售 **GR Realty** 所管理的美國商業及住宅物業的收入，並於美國自行開發的物業經營餐廳，透過銷售食品及飲品獲取收入。

- 香港物業投資

來自在香港租賃寫字樓及住宅物業的租金收入。

- 基金投資

投資於各種投資基金及產生投資收入。

- 證券及其他投資

投資於各種證券及產生投資收入。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零二六年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					
	美國物業 投資 港幣千元 (未經審核)	美國物業 開發 港幣千元 (未經審核)	香港物業 投資 港幣千元 (未經審核)	基金投資 港幣千元 (未經審核)	證券及其他 投資 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	316,795	4,979	2,885	–	1,359	326,018
減：分部間銷售	–	–	–	–	(1,154)	(1,154)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>316,795</u>	<u>4,979</u>	<u>2,885</u>	<u>–</u>	<u>205</u>	<u>324,864</u>
分部業績	<u>(69,751)</u>	<u>(89,685)</u>	<u>(11,405)</u>	<u>2,709</u>	<u>20,919</u>	<u>(147,213)</u>
銀行存款利息收入						1,873
折舊						(6,189)
金融資產的減值虧損撥備						(577)
財務費用						(110,938)
未分配的企業支出						<u>(48,684)</u>
除所得稅前虧損						<u>(311,728)</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					
	美國物業 投資 港幣千元 (未經審核)	美國物業 開發 港幣千元 (未經審核)	香港物業 投資 港幣千元 (未經審核)	基金投資 港幣千元 (未經審核)	證券及其他 投資 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	348,323	59,610	3,786	–	1,748	413,467
減：分部間銷售	–	–	–	–	(1,515)	(1,515)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>348,323</u>	<u>59,610</u>	<u>3,786</u>	<u>–</u>	<u>233</u>	<u>411,952</u>
分部業績	<u>147,455</u>	<u>(1,766)</u>	<u>(25,119)</u>	<u>(6,858)</u>	<u>9,639</u>	123,351
銀行存款利息收入						2,712
折舊						(6,247)
金融資產的減值虧損撥備						(1,481)
財務費用						(126,456)
未分配的企業支出						<u>(56,507)</u>
除所得稅前虧損						<u>(64,628)</u>

分部業績為各分部的溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、折舊、金融資產的減值虧損撥備、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。

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
— 美國物業投資	7,080,018	7,528,025
— 美國物業開發	601,448	729,543
— 香港物業投資	266,951	279,481
— 基金投資	448,953	443,847
— 證券及其他投資	148,610	131,708
未分配資產	39,637	32,042
綜合資產總值	8,585,617	9,144,646
負債		
分部負債		
— 美國物業投資	3,673,206	3,818,862
— 美國物業開發	134,884	228,026
— 香港物業投資	3,792	3,047
— 基金投資	268	268
— 證券及其他投資	190	190
未分配負債	203,050	238,825
綜合負債總值	4,015,390	4,289,218

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人為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的中期報告所識別的分部。

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	241,930	268,504
股息收入	363	353
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
— 出售物業	—	53,851
— 銷售食品及飲品	4,979	5,759
來自客戶合約隨時間確認的收入		
— 物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	77,592	83,485
	<u>324,864</u>	<u>411,952</u>

6. 直接成本及營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
維修、維護及公用設施	54,853	65,693
物業保險成本	6,038	7,766
物業管理開支	14,353	15,069
房地產稅	38,315	53,331
出售物業成本	—	41,339
銷售成本	—	3,834
銷售食品及飲品成本	1,285	1,420
撇減持作出售物業至可變現淨值	77,010	—
其他	1,196	1,569
	<u>193,050</u>	<u>190,021</u>

7. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
利息收入	1,873	2,712
出售物業、機器及設備的虧損	(285)	—
其他	278	566
	<u>1,866</u>	<u>3,278</u>

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	107,795	122,798
租賃負債的利息開支	1,129	1,484
	<u>108,924</u>	<u>124,282</u>
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	2,014	2,174
安排費攤銷	<u>110,938</u>	<u>126,456</u>

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項 — 香港利得稅	—	—
即期稅項 — 海外稅項		
— 期內撥備	6,072	12,984
— 往年撥備不足	509	980
	6,581	13,964
即期稅項總額	6,581	13,964
遞延稅項開支	4,874	38,034
所得稅	11,455	51,998

由於本集團於期內並無估計應課稅溢利，故截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備。

本集團位於美國的附屬公司須繳納21%（二零二五年：21%）的美國聯邦所得稅以及介乎0%至8.84%（二零二五年：介乎0%至8.84%）的各州所得稅。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

分屬於本公司股東的每股基本虧損乃根據期內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣336,573,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：經調整虧損約港幣118,116,000元)及期內已發行639,784,000股(截至二零二五年六月三十日止六個月：635,570,000股)普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
分屬於本公司股東的虧損	(336,347)	(117,890)
減：期內已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
	<u>(336,573)</u>	<u>(118,116)</u>
分屬於本公司股東的經調整虧損	<u>(336,573)</u>	<u>(118,116)</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二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

11. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

12. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月 三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
香港物業	266,010	276,810
美國物業	<u>6,013,437</u>	<u>6,410,012</u>
	<u>6,279,447</u>	<u>6,686,822</u>

附註：

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

於本期間，投資物業進行重新估值導致公允值變動產生的淨虧損約港幣304,331,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約港幣162,212,000元)，有關金額已於損益內確認。

於二零二六年六月三十日，本集團有約74%(二零二五年十二月三十一日：約75%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

於二零二六年六月三十日，投資物業約港幣4,057,450,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣4,354,658,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣2,735,644,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣2,956,156,000元)的抵押品。

13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
其他資產(附註(a))	8,040	7,950
非上市基金投資(附註(b))	448,906	443,796
	456,946	451,746

該等投資於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司進行估算。

附註：

- (a) 其他資產即會籍債券。
- (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。於二零二六年六月三十日，基金的投資公允值為約港幣448,906,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣443,796,000元)。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，上述金融資產之公允值計量分類為公允值層級第三級內。

14. 貸款

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債		
1年內	8,677	8,116
1年後但於2年內	9,292	9,024
2年後但於5年內	6,604	11,198
	<u>24,573</u>	<u>28,338</u>
銀行貸款 (附註(a))		
1年內	2,309,891	999,164
1年後但於2年內	425,753	1,534,429
2年後但於5年內	–	422,563
	<u>2,735,644</u>	<u>2,956,156</u>
應付票據 (附註(b))		
1年內	144,921	144,213
1年後但於2年內	67,448	66,943
	<u>212,369</u>	<u>211,156</u>
第三方貸款 (附註(c))		
1年內	104,712	–
1年後但於2年內	–	142,234
	<u>104,712</u>	<u>142,234</u>
總貸款	3,077,298	3,337,884
計入流動負債項下的一年內應付賬款	<u>(2,568,201)</u>	<u>(1,151,493)</u>
	<u><u>509,097</u></u>	<u><u>2,186,391</u></u>

附註：

(a) 銀行貸款以下列貨幣計值：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押 美元	<u>2,735,644</u>	<u>2,956,156</u>

本集團若干附屬公司借出之銀行貸款約港幣2,735,644,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣2,956,156,000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4,057,450,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣4,354,658,000元)作為法定押記。

按揭貸款港幣2,309,891,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣999,164,000元)須於截至二零二六年六月三十日止六個月後的未來十二個月內償還或重續。本集團已開始與銀行溝通重續按揭貸款事宜，且本集團認為其已於截至二零二六年六月三十日止六個月遵守貸款協議條款。其後於二零二六年七月三十日，一筆約196,998,000美元(相當於約港幣1,544,615,000元)且將於二零二七年一月一日到期之貸款已延長至二零二八年一月一日。

- (b) 所有應付票據以美元計值，並以本集團美國附屬公司在各自有限合夥人中的有限合夥人權益為法定押記。
- (c) 於二零二六年六月三十日，第三方貸款按年利率6%計息。信貸總額32,000,000美元為無抵押。該貸款於二零二七年一月二日到期，按其還款條款分類為流動負債。其後於二零二六年八月十七日，貸款之到期日已延長至二零二八年一月二日。

企業管治

於二零二六年中期期間，本公司已於聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部分（企業管治守則）所載的所有適用守則條文生效時遵守適用守則條文。

核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會（「**審核委員會**」）的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團二零二六年中期期間的未經審核中期財務資料。審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論核數、內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團二零二六年中期期間的未經審核中期財務資料。

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄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二零二六年中期期間遵守標準守則所載的要求標準。

本公司亦已採納一套有關相關僱員進行證券交易的行為守則，其條款不遜於標準守則所載的要求標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而可能取得有關本公司證券的內幕消息的相關僱員，於買賣本公司證券時遵守該守則。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於二零二六年年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有庫存股份。

中期報告的刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零二六年中期報告將在適當時間寄發予本公司股東，並可於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及香港交易所披露易網站 www.hkexnews.hk 查閱。

董事調任

董事局亦宣佈，沈培英先生（「**沈先生**」）將由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本公司投資委員會主席及成員，自二零二六年十一月十日起生效，以投入更多時間於其個人事務（「**調任**」）。沈先生的履歷詳情載列如下：

沈先生，64歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事及自二零二六年十一月十日起將調任為非執行董事。彼自二零二零年七月三十日至二零二六年三月二十三日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，並將擔任該等職位直至二零二六年十一月十日為止。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。沈先生於二零零七年五月加入遠洋集團控股有限公司（「**遠洋**」，一間於聯交所上市之公司（股份代號：3377），為本公司主要股東）。他曾擔任遠洋財務總監（二零零七年五月至二零二三年十二月）、執行董事（二零一五年十二月至二零二零年三月）及公司秘書（二零二二年八月至二零二五年十二月）。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。

沈先生將與本公司訂立新服務協議，自二零二六年十一月十日起為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該協議。根據上述服務協議，沈先生的建議薪酬為每年港幣250,000元，乃由董事局經參考彼之過往經驗、資歷、於本公司履行之職責及職務以及當前市況後釐定。

於本公告日期，沈先生擁有3,556,500股股份或定義見證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部的遠洋股本衍生工具相關股份的權益。

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

除上文披露者外，沈先生於過去三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任董事職務，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位。概無其他有關沈先生的資料須根據聯交所證券上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無其他有關沈先生的事宜須提請本公司股東垂注。

董事委員會組成變動

於調任後，沈先生將不再擔任本公司投資委員會主席及成員，自二零二六年十一月十日起生效。

執行董事黎國鴻先生已獲委任為本公司投資委員會主席，自二零二六年十一月十日起生效。

致謝

董事局謹藉此機會由衷感謝全體股東、業務合作夥伴及銀行企業多年來的信任和鼎力支持，並衷心感謝董事局成員、管理層及員工對本集團的辛勞付出。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事兼首席執行官
黎國鴻

香港，二零二六年八月二十五日

於本公告刊發日期，董事包括：

執行董事：
沈培英先生
黎國鴻先生
林依蘭女士

非執行董事：
李明先生
唐潤江先生
常周偉先生

獨立非執行董事：
盧煥波先生
李世佳先生
梁偉雄先生