

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

**(1) 截至二零二零年六月三十日止六個月
中期業績公佈
及
(2) 董事及董事局委員會組成變動**

董事局欣然提呈本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，下列摘要及詳情載於本公告：

- 於二零二零年中期期間，分屬於本公司股東的虧損由二零一九年中期期間約港幣181,700,000元減少至二零二零年中期期間約港幣126,600,000元。

董事局不建議於二零二零年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

- 於二零二零年六月三十日，本集團的資產淨值(經扣除分屬於可換股優先股的權益)約為港幣3,500,000,000元。

除二零二零年中期期間的中期業績外，董事局亦謹此知會本公司股東下列董事局及董事局提名委員會變動，自二零二零年七月三十日起生效：

- (i) 李明先生已辭任本公司非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席；及
- (ii) 本公司現任執行董事、首席執行官、投資委員會主席兼提名委員會成員沈培英先生已獲委任為本公司董事局主席及提名委員會主席。

盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)董事局(「**董事局**」或「**董事**」)謹此公佈本公司與其附屬公司(合稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「**二零二零年中期期間**」)的未經審核中期業績。

二零二零年中期業績

於二零二零年中期期間，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣126,600,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月(「**二零一九年中期期間**」)錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣181,700,000元)。

董事局不建議於二零二零年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

策略回顧及發展展望

二零二零年上半年，全球形勢在與日俱增的貿易保護主義和地緣政治風險的影響下，繼續延續複雜多變。而始料不及的新冠肺炎(「**COVID-19**」)疫情，對全球的生產和需求造成了一定的衝擊，加重了全球經濟的負擔，且最終影響難以預計。全球主要經濟體央行為應對經濟下行壓力而開始了新一輪的減息進程，令本來難以預測的後市走向增加了一層不確定性。

配股及引入新股東

動盪的時代往往成就了獨特的機會。本公司因時制宜，調整和審視業務戰略，配備充足資源，以把握新一輪的機會。綜合考慮本公司的財務和業務情況(包括股份交易流通量長期處於極低水平)，在二零二零年四月及五月，我們邁出了重要的一步，完成了本公司十年來第

一次股權集資，配售發行180,556,000股新普通股(相當於現行已發行普通股股數約28.6%)，集資合共約港幣180,000,000元，並成功引入了新股東，包括遠洋資本控股有限公司(「**遠洋資本**」)，其所持普通股持股比例佔現行已發行普通股股數約14.3%)，本公司最大股東遠洋集團控股有限公司(「**遠洋集團**」)的普通股持股比例因此減少至約49.5%。

於二零二零年六月，本公司進行了董事局變更，其中包括遠洋資本財務總監唐潤江先生獲委任為董事局審核委員會及投資委員會的成員。於二零二零年七月，遠洋集團的行政總裁李明先生辭任本公司非執行董事及董事局的榮譽主席以投放更多時間於彼在遠洋集團的其他業務，並由本公司的執行董事沈培英先生繼任主席一職。

本公司將於二零二零年下半年繼續探索、調整和審視業務戰略，並希望探討通過多樣化的方式與新股東遠洋資本建立更緊密合作紐帶的可能性(包括但不限於進一步向其配股、增加其在董事局的影響力等等)，從而探討如何進一步廣泛深入合作(包括但不限於業務上的資源分享，以及項目上合作)。透過上述努力，本公司希冀可以在不久的將來產生協同合作效益，實現互利共贏和資源分享。

疏理和調整美國核心業務模式

於二零二零年中期期間，本集團的主要業務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利堅合眾國(「**美國**」)和香港，其中美國房地產相關投資佔資產總值約43%。美國本土戰略合作夥伴(房地產基金平台 Gemini-Rosemont Realty LLC(「**GR Realty**」))是本集團美國業務戰略的核心，本集團除了持有45%的成員權益，分享其損益，亦透過與其緊密合作，制定整體美國投資策略。GR Realty為我們管理及營運所有美國投資項目。GR Realty在美國有三個區域運營中心，設於洛杉磯、紐約及達拉斯，並有多個駐美物業管理辦事處，聘用專才約130人。受整體環境的影響，本集團與GR Realty按審慎原則，在二零二零年中期期間，對本集團及GR Realty所投資及管理的部份美國房地產項目(尤其是處於美國非核心市場有出售意向的物業)下調了估值。

在這個新經濟領航的時代，投資者和運營者的行為出現了改變，從二零一九年開始，本集團聯合GR Realty對美國的房地產業務開始了重新定位，並積極執行和貫徹新經營策略，部署主力發展美國以科技帶動發展的一線及門戶市場，並開始了運營效率的內部整合，以應對市場的變化。COVID-19疫情的出現加速了投資者和運營者的行為及風險偏好的改變並催生了新的變化，這其中有暫時性亦有長遠性的變化，尤其是對商業房地產業務而言。我們亦將這些觀察歸類分析，並納入我們的整體業務定位策略。

同時，我們將對與GR Realty的合作模式進行整體梳理，在不改變對GR Realty持股比例的情況下，以增加對GR Realty的經營委員會的控制權為目標，從而控制GR Realty，以全新的模式，實現更好的資源共享、優勢互補和團隊互補，前瞻性地把握下一輪的商機。

在COVID-19疫情的衝擊下，二零二零年將會是不平坦的一年，全球經濟(尤其是中國及美國)必然受到影響。但我們相信短期的壓力和調整，將創造更多投資機會。逆境中蘊藏的機遇，將會帶來繁榮。待COVID-19疫情平靜下來，我們會繼續進一步加強對以GR Realty為核心的美國業務的資本投入，增強和鞏固GR Realty的核心競爭力，努力收購和管理更多優秀的資產，擴大資產規模和市場影響力。

財務回顧

收入及其他收入

於二零二零年中期期間，本集團錄得收入約港幣56,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣60,400,000元)，主要來自我們投資物業的租金收入約港幣55,200,000元(二零一九年中期期間：約港幣59,700,000元)。於二零二零年中期期間，本集團的其他收入約為港幣16,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣17,300,000元)，主要包括應收本集團合營公司之貸款的相關利息收入約港幣12,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣12,700,000元)。

其他費用

於二零二零年中期期間，本集團的其他費用約為港幣41,900,000元(二零一九年中期期間：約港幣47,700,000元)。其他費用包括因本集團持有的投資物業而產生的直接營運開支約港幣17,200,000元(二零一九年中期期間：約港幣18,200,000元)及本集團一般營運成本(例如租金

及差餉、就日常營運及投資研究支付的專業費用、其他行政及辦公室費用以及匯兌差額)約港幣24,700,000元(二零一九年中期期間：約港幣29,500,000元)。

分屬於本公司股東的虧損

於二零二零年中期期間，分屬於本公司股東的虧損由二零一九年中期期間約港幣181,700,000元減少至二零二零年中期期間約港幣126,600,000元。有關虧損乃主要由於以下原因所致(分別於下文「業務回顧」項下「房地產基金平台」、「基金投資」、「證券投資」不同分節內進一步闡述)：

- (i) 應佔合營公司業績產生的虧損約港幣64,400,000元；
- (ii) 按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損約港幣30,800,000元；
- (iii) 持作買賣的金融工具公允值變動產生的虧損約港幣50,000,000元；及
- (iv) 被應收本集團合營公司之貸款的減值虧損撥備撥回約港幣34,900,000元所抵銷。

因此，本集團於二零二零年中期期間錄得每股普通股的基本虧損約港幣0.25元(二零一九年中期期間：每股普通股的虧損約港幣0.40元)。由於本公司尚未行使購股權及可換股優先股(「**可換股優先股**」)對每股普通股的基本虧損產生了反攤薄作用，故並無對二零二零年及二零一九年中期期間每股普通股的攤薄虧損作出調整。

財務資源及流動資金

於二零二零年六月三十日，本集團的資產淨值(經扣除分屬於可換股優先股的權益)約為港幣3,500,000,000元。

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金合共約為港幣922,100,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣975,200,000元)。於二零二零年六月三十日，本集團的總貸款約為港幣767,500,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣672,600,000元)，而本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率，乃因本集團的全部現金資源足以償付當時所有貸款。本集團的淨借貸比率乃按總貸款減現金資源再除以總股東權益計算。

本集團運用業務營運所得現金流量及維持多種融資渠道(包括銀行貸款)為其營運提供資金。截至二零二零年六月三十日，我們銀行貸款的未償還本金額約為98,300,000美元(相等於約港幣761,900,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約85,300,000美元(相等於約港幣664,300,000元))，其中約54,300,000美元的貸款按固定年利率3.72%計息及須於二零二八年償還，而約44,000,000美元的貸款於二零二零年中期期間按平均浮動年利率3.7%計息及須於二零二零年償還。因此，本集團於二零二零年中期期間就上述銀行貸款確認財務費用(經扣除資本化利息)約港幣7,900,000元(二零一九年中期期間：約港幣8,800,000元)。

憑藉本集團靈活的財務管理政策，我們有信心在未來數年能維持我們的財務流動性以支持業務擴展，同時維持整體財務穩健。

涉及註銷可換股優先股的股本削減

為進一步加強本公司日後可能分派股息的能力及靈活性，於二零二零年二月二十八日，本公司與盛美管理有限公司(「**盛美**」，一間由遠洋集團全資擁有的附屬公司)訂立註銷契據，以註銷盛美所持有的31,666,667股可換股優先股(佔當時全部已發行可換股優先股約4.03%)。有關股本削減已於二零二零年六月四日生效，而因股本削減而產生的進賬額約港幣95,000,000元已轉撥及進賬至本公司的股本削減儲備賬，將可用於抵銷本公司任何虧損及／或日後適當時向其股東作出分派。

新股份發行

於二零二零年四月三日，本公司分別與(i)香港栢星企業有限公司(「**栢星**」)、(ii)達佳投資有限公司(「**達佳**」)及(iii)耀品創投有限公司(「**耀品**」)訂立三份認購協議，而栢星、達佳及耀品分別有條件同意認購45,139,000股、45,139,000股及90,278,000股本公司新普通股(即合共180,556,000股本公司新普通股)(統稱「**認購股份**」)，認購價為每股認購股份港幣1.00元(統稱「**該等配售活動**」)。該等配售活動項下每股認購股份港幣1.00元的認購價較本公司普通股於二零二零年四月三日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)所報收市價每股普通股港幣0.550元溢價約81.8%。

栢星及達佳各自的認購事項已於二零二零年四月十七日完成，合共籌得所得款項總額及所得款項淨額分別約港幣90,300,000元及港幣89,600,000元。每股認購股份的淨價格約為港幣0.993元。

耀品(由遠洋集團最終擁有49%權益)的認購事項已於二零二零年五月二十七日完成，合共90,278,000股本公司新普通股已發行予耀品的全資附屬公司置泉國際有限公司，籌得所得款項總額及所得款項淨額分別約港幣90,300,000元及港幣89,600,000元。每股認購股份的淨價格約為港幣0.993元。

本集團視該等配售活動為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。

於二零二零年六月三十日，本公司就該等配售活動所得款項淨額的使用計劃維持不變，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(相等於約港幣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約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則擬用作本集團一般營運資金。視乎所迎來的機遇，如果有美國其他良好房地產投資項目符合本公司及其股東的整體利益，本公司考慮將所得款項淨額的餘額及本公司其他可用現金資源用於該等項目。

儘管本集團一直積極物色投資良機，惟COVID-19疫情於二零二零年第二季度廣泛蔓延導致全球商業活動處於極不活躍的狀態，故本集團於二零二零年六月三十日並未動用該等配售活動所得款項淨額作出任何投資，亦無用作本集團的一般營運資金。

財務擔保

於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團擁有金額約港幣5,200,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣8,600,000元)的已抵押銀行存款及賬面值約為93,300,000美元(相等於約港幣723,100,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約92,100,000美元(相等於約港幣717,300,000元))的已抵押美國投資物業，兩者均用作確保本集團的一筆長期銀行貸款約54,300,000美元(相等於約港幣420,800,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約54,300,000美元(相等於約港幣422,900,000元))的抵押品。

於二零二零年六月三十日，存款約港幣11,700,000元(於二零一九年十二月三十一日：無)已存放於銀行作買賣金融工具用途，須於金融工具結算或出售後償還予本集團。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團的資本承擔約為港幣246,900,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣325,000,000元)，主要來自下文「物業投資及開發」分節所述曼哈頓物業開發項目的物業開發開支。

業務回顧

房地產基金平台

於二零二零年中期期間，本集團錄得應佔GR Realty及GR Realty所控制若干參股項目的虧損(入賬列作本集團「應佔合營公司業績」)約港幣64,400,000元(二零一九年中期期間：應佔虧損約港幣46,200,000元)。有關虧損乃主要由於全球市場動盪不穩，導致二零二零年中期期間投資物業公允值下降及GR Realty作出額外撥備(尤其就對於那些本來就在擬出售清單上的美國非核心市場的投資物業)所致。COVID-19疫情及其他負面因素預期持續影響二零二零年下半年，本公司會密切監察有關影響。

於二零二零年六月三十日，我們合共向GR Realty及其所控制若干參股項目注資約118,600,000美元(相等於約港幣919,600,000元)。於二零二零年六月三十日，我們於GR Realty及GR Realty所控制若干參股項目的投資賬面值約為港幣798,100,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約11.2%(於二零一九年十二月三十一日：約港幣861,700,000元)。

除於GR Realty及GR Realty若干參股項目的投資外，本集團應收GR Realty的貸款約為港幣406,200,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣373,400,000元)。於二零二零年中期期間，本集團錄得應收GR Realty貸款的貸款利息收入約港幣12,600,000元(二零一九年中期期間：約港幣12,700,000元)。

本集團亦確認有關應收GR Realty貸款減值虧損撥備撥回約港幣34,900,000元(二零一九年中期期間：減值虧損撥備約港幣54,500,000元)。本集團於二零二零年六月三十日重新評估應收GR Realty貸款的信貸風險。GR Realty的投資物業所得租金收入產生穩定的現金流入，且其所訂業務計劃務實可達，具備資源及管理實力，證明其有能力於貸款到期時償付。此外，經參考合理有據的行業可比較數據以及類似行業的市況及其他相關因素後，本集團於二零二零年六月三十日估計預期信貸虧損率為6%，被視為審慎合理。

GR Realty (本集團擁有45%成員權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目，尤其是商業物業。於二零二零年六月三十日，GR Realty繼續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國14個州份超過34項商業物業(50幢樓宇)組成，面積超過8,000,000平方呎。GR Realty緊貼其投資計劃，集中投資於美國以科技帶動發展且潛力優厚的市場。GR Realty管理層表示其將於必要及適當的時候繼續採取行動。本集團將與GR Realty管理層緊密合作，並監察我們於GR Realty的投資及不時採用適當措施。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島核心地帶的優越辦公園區(「**辦公園區**」)，總樓面面積約為159,000平方呎。有關投資入賬列作投資物業，賬面值約為93,300,000美元(相等於約港幣723,100,000元)(於二零一九年十二月三十一日：約92,100,000美元(相等於約港幣717,300,000元))，並於二零二零年中期期間錄得租金收入約港幣37,100,000元(二零一九年中期期間：約港幣42,200,000元)。該物業已100%出租予一名具投資級別信用的租戶。

物業投資及開發

於二零二零年中期期間，本集團的投資物業(不包括辦公園區)錄得租金收入約港幣18,100,000元(二零一九年中期期間：約港幣17,500,000元)，當中包括美國投資物業的租金收入約港幣12,700,000元及香港投資物業的租金收入約港幣5,400,000元。於二零二零年中期期間，本集團就投資物業(不包括辦公園區)確認重估虧損約港幣10,600,000元(二零一九年中期期間：重估收益約港幣14,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團所持投資物業包括位於美國的甲級辦公室及住宅單位(總樓面面積約為163,000平方呎及賬面值約為港幣351,600,000元)以及位於香港的甲級辦公物業、住宅單位及車位(總樓面面積約為18,800平方呎及賬面值約為港幣441,700,000元)。於二零二零年六月三十日，上述全部投資物業的平均租用率(以平方呎計算)約為79.7%。

於二零二零年六月三十日，我們位於紐約市曼哈頓第六大道531至537號及539號的開發項目的賬面值約為港幣772,800,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣685,900,000元)。該開發項目將包括一項13層綜合住宅物業，估計總樓面面積約為82,000平方呎，其將打造成各類配備豪華配套設施的獨特產品，包括曼哈頓少有的複式單位。預期該開發項目將於二零二一年下半年竣工。

基金投資

於二零二零年中期期間，我們的基金投資組合(分類為「按公允值計入損益的金融資產」)錄得虧損約港幣30,800,000元(二零一九年中期期間：虧損約港幣70,400,000元)，乃因基金所持部份股權投資於二零二零年中期期間表現疲弱並錄得虧損，而其他投資則錄得穩定回報。基金投資於二零二零年及二零一九年中期期間並無已收／應收股息收入。

我們的基金投資組合包括非上市股本投資及基金投資，於二零二零年六月三十日的賬面值約為港幣2,184,400,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣2,215,400,000元)。

有關基金乃由獨立投資管理人提供建議，該等管理人具備專注於不同行業(例如物業與物業相關價值鏈行業、科技行業及新經濟行業)的多元投資組合、策略及專長。

除下文所披露的重大基金投資外，本集團亦持有其他主要投資於不同行業環球證券的基金投資，於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣439,900,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣420,900,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團所持有的重大基金投資包括下列各項：

- ***Neutron Property Fund Limited (「Property Fund」)***

於二零二零年六月三十日，本集團持有於開曼群島註冊成立的Property Fund 1,012,000股(於二零一九年十二月三十一日：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份。投資成本為100,000,000美元。本集團持有的有關股份佔Property Fund於二零二零年六月三十日已發行的同類股份100%。於二零二零年六月三十日，我們於Property Fund的投資的公允值約為88,600,000美元(相等於約港幣686,600,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約9.6%)(於二零一九年十二月三十一日：約98,300,000美元(相等於約港幣765,300,000元))。

Property Fund由根據香港法例註冊成立的尚金資產管理有限公司(「尚金」)管理。Property Fund的投資策略為將其絕大部份可供投資的資產主要投資在美國、香港、其次投資在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的房地產及相關投資，以實現資本增值。於二零二零年六月三十日，Property Fund的主要資產包括美國及香港的多元房地產組合。於美國的若干有關投資價值受累於二零二零年中期期間全球市場動盪不穩而錄得大幅減少，致使於Property Fund的投資錄得公允值虧損約港幣78,700,000元。Property Fund於二零二零年中期期間並無已收／應收股息收入。

- ***Neutron Private Equity Fund Limited (「Private Equity Fund」)***

於二零二零年六月三十日，本集團持有於開曼群島註冊成立的Private Equity Fund 637,000股(於二零一九年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。投資成本為64,500,000美元。本集團持有的有關股份佔Private Equity Fund於二零二零年六月三十日已發行的同類股份100%。於二零二零年六月三十日，我們於Private Equity Fund的投資的公允值約為71,600,000美元(相等於約港幣554,800,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約7.8%)(於二零一九年十二月三十一日：約71,300,000美元(相等於約港幣555,300,000元))。

Private Equity Fund由尚金管理。Private Equity Fund的投資策略為透過對主要投資於美國、歐洲、日本及／或澳洲房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃進行投資，以實現資本增值。於二零二零年六月三十日，Private Equity Fund的主要資產主要包括以房地產項目及低風險證券為基礎資產的各種債務工具。於Private Equity Fund的投資於二零二零年中期期間錄得公允值虧損約港幣500,000元。Private Equity Fund於二零二零年中期期間並無已收／應收股息收入。

- ***Prosperity Risk Balanced Fund LP (「PRB Fund」)***

本集團作為有限合夥人就PRB Fund(於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥)作出資本承擔合共60,000,000美元，佔PRB Fund所有投資者資本承擔總額260,000,000美元的23.08%。於二零二零年六月三十日，本集團已向PRB Fund投資59,700,000美元，而該等投資的公允值約為64,900,000美元(相等於約港幣503,000,000元，佔本集團於二零二零年六月三十日的資產總值約7.0%)(於二零一九年十二月三十一日：約60,900,000美元(相等於約港幣474,000,000元))。

PRB Fund由根據開曼群島法例註冊成立的Prosperity Risk Balanced GP Limited管理。PRB Fund的投資策略為投資於由特殊目的公司(其針對中國房地產進行投資)發行的債務工具(預期回報每年不少於6%)；及投資於其他投資基金。於二零二零年六月三十日，PRB Fund的資產主要包括集中於科技媒體電訊行業、房地產與房地產相關價值鏈及新經濟行業的上市股本及債務證券為基礎資產的基金投資。得益於其投資的某些基金表現良好，於PRB Fund的投資於二零二零年中期期間錄得公允值收益約港幣29,000,000元。PRB Fund於二零二零年中期期間並無已收／應收股息收入。

證券投資

於二零二零年中期期間，受COVID-19疫情迅速蔓延影響，全球資本市場反覆波動，在此環境下，本集團錄得證券投資(分類為持作買賣的金融工具)虧損約港幣50,000,000元(二零一九年中期期間：虧損約港幣4,500,000元)，並錄得股息收入約港幣1,400,000元(二零一九年中期期間：約港幣700,000元)。

於二零二零年六月三十日，我們的證券投資組合主要包括於香港及境外上市證券的投資約港幣465,300,000元(於二零一九年十二月三十一日：約港幣286,300,000元)。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	4	<u>638,820</u>	<u>359,874</u>
收入	5	56,603	60,448
其他收入		16,555	17,274
員工成本		(10,926)	(12,360)
折舊		(3,092)	(967)
其他費用		(41,933)	(47,656)
持作買賣的金融工具公允值變動產生的虧損		(49,986)	(4,458)
按公允值計入損益的金融資產的公允值變動產生的虧損		(30,819)	(70,355)
投資物業公允值變動產生的(虧損)/收益	9	(1,304)	16,319
應佔合營公司業績	10	(64,436)	(46,183)
金融資產的減值虧損撥回/(撥備)		34,861	(54,501)
財務費用		<u>(8,803)</u>	<u>(14,950)</u>
除所得稅前虧損		(103,280)	(157,389)
所得稅	6	<u>(297)</u>	<u>(5,062)</u>
本期間虧損		<u>(103,577)</u>	<u>(162,451)</u>
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(126,623)	(181,747)
非控股權益		<u>23,046</u>	<u>19,296</u>
		<u>(103,577)</u>	<u>(162,451)</u>
分屬於本公司股東虧損的每股虧損	7		
— 基本(港幣)		(0.25)	(0.40)
— 攤薄(港幣)		<u>(0.25)</u>	<u>(0.40)</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(103,577)	(162,451)
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	(5,021)	(3,635)
應佔合營公司其他全面收入	—	(30,705)
將不會重新分類至損益的項目		
物業、機器及設備轉撥至投資物業後的物業重估收益	—	20,256
本期間其他全面收入	(5,021)	(14,084)
本期間全面總收入	<u>(108,598)</u>	<u>(176,535)</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(131,644)	(195,831)
非控股權益	<u>23,046</u>	<u>19,296</u>
	<u>(108,598)</u>	<u>(176,535)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二零年 六月 三十日	於 二零一九年 十二月 三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,516,356	1,522,774
物業、機器及設備		8,634	11,423
合營公司權益	10	798,091	861,678
按公允值計入損益的金融資產	11	2,190,535	2,221,354
應收貸款		—	37,674
受限制銀行存款		1,112	1,486
遞延稅項資產		9,675	9,722
		<u>4,524,403</u>	<u>4,666,111</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		50,072	46,618
發展中物業		772,803	685,918
應收貸款		406,180	335,735
持作買賣的金融工具		465,325	286,286
受限制銀行存款		15,793	7,070
銀行結餘及現金		922,082	975,181
		<u>2,632,255</u>	<u>2,336,808</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		58,512	61,386
持作買賣的金融工具		1,158	—
應付一間中間控股公司賬款		491,465	491,758
應付稅項		1,634	2,005
貸款	12	345,736	246,486
		<u>898,505</u>	<u>801,635</u>
流動資產淨值		<u>1,733,750</u>	<u>1,535,173</u>
資產總值減流動負債		<u>6,258,153</u>	<u>6,201,284</u>

		於 二零二零年 六月 三十日 附註 港幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	13	366,009	185,453
儲備		<u>5,128,760</u>	<u>5,260,630</u>
分屬於本公司股東的權益		<u>5,494,769</u>	<u>5,446,083</u>
非控股權益		<u>313,295</u>	<u>300,764</u>
總權益		<u>5,808,064</u>	<u>5,746,847</u>
非流動負債			
貸款	12	421,758	426,094
遞延稅項負債		<u>28,331</u>	<u>28,343</u>
		<u>450,089</u>	<u>454,437</u>
總權益及非流動負債		<u><u>6,258,153</u></u>	<u><u>6,201,284</u></u>

附註

1. 一般資料

截至二零二零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主板證券上市規則的適用披露條文編製。

本截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表所載有關截至二零一九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條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司將於適當時候向香港公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

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

該等簡明綜合中期財務報表已於二零二零年七月三十日獲批准及授權發佈。

2. 編製基準

為對本集團的財務表現有更好的了解，本公司董事於簡明綜合收益表中披露了出售持作買賣金融工具的銷售所得款項，惟香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

編製符合香港會計準則第34號的此等簡明綜合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，與於本集團截至二零一九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，此等簡明綜合中期財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列。此等簡明綜合中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自二零一九年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。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據香港

財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零一九年綜合財務報表一併閱讀。

此等簡明綜合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「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

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，中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

此等簡明綜合中期財務報表乃根據二零一九年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二零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二零二零年一月一日開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	重大的定義

於本期間採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則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。

下列新訂／經修訂香港財務報告準則(可能與本集團財務報表有關)已頒佈惟尚未生效且本集團尚未提早採納。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16號的修訂本	與COVID-19相關的租金寬減 ²

¹ 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

² 二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於二零二零年及二零一九年的中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項分別約為港幣638,820,000元及港幣359,874,000元。

本集團於二零二零年及二零一九年整個中期期間持作買賣的金融工具公允值變動(包括出售該等金融工具產生的盈虧及該等金融工具公允值變動產生的未變現盈虧)，乃於簡明綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公允值變動產生的虧損」呈列。

5. 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(「香港財務報告準則第8號」)下的匯報及經營分部如下：

1. 基金平台投資 — 提供物業開發項目管理及監管服務及投資房地產基金平台。
2. 物業投資及開發 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入、以及於美利堅合眾國(「美國」)進行物業開發及透過基金投資於香港開發物業作優質住宅物業銷售。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 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，各經營分部實行單獨管理。

以下為本集團於回顧期內按匯報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零二零年六月三十日止六個月

	基金 平台投資 港幣千元 (未經審核)	物業投資 及開發 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)	對銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入(外部)	37,089	18,068	—	640,266	—	695,423
減：出售持作買賣金融工具的銷售 所得款項	—	—	—	(638,820)	—	(638,820)
分部間銷售	—	—	—	2,598	(2,598)	—
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>37,089</u>	<u>18,068</u>	<u>—</u>	<u>4,044</u>	<u>(2,598)</u>	<u>56,603</u>
分部業績	<u>17,451</u>	<u>(2,372)</u>	<u>(30,751)</u>	<u>(50,186)</u>		(65,858)
銀行存款利息收入						2,324
物業、機器及設備 (不包括使用權資產)折舊						(388)
使用權資產折舊						(2,704)
財務費用						(8,803)
短期租賃項下物業有關的租金開支						(337)
未分配的企業支出						<u>(27,514)</u>
除所得稅前虧損						<u>(103,280)</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月

	基金 平台投資 港幣千元 (未經審核)	物業投資 及開發 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)	對銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入(外部)	42,201	17,536	—	360,585	—	420,322
減：出售持作買賣金融工具的銷售 所得款項	—	—	—	(359,874)	—	(359,874)
分部間銷售	—	—	—	2,082	(2,082)	—
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>42,201</u>	<u>17,536</u>	<u>—</u>	<u>2,793</u>	<u>(2,082)</u>	<u>60,448</u>
分部業績	<u>(55,511)</u>	<u>20,504</u>	<u>(70,290)</u>	<u>(6,036)</u>		(111,333)
銀行存款利息收入						4,152
物業、機器及設備 (不包括使用權資產)折舊						(496)
使用權資產折舊						(471)
財務費用						(14,950)
短期租賃項下物業有關的租金開支						(2,725)
未分配的企業支出						<u>(31,566)</u>
除所得稅前虧損						<u>(157,389)</u>

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入內計入出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，本集團於香港財務報告準則第8號項下的經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

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、物業、機器及設備(不包括使用權資產)折舊、使用權資產折舊、財務費用、短期租賃項下物業有關的租金開支及未分配的企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)。此作為向首席營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零二零年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
— 基金平台投資	2,097,665	2,103,398
— 物業投資及開發	1,673,501	1,583,259
— 基金投資	2,184,622	2,215,674
— 證券及其他投資	764,006	811,217
未分配資產	<u>436,864</u>	<u>289,371</u>
綜合資產總值	<u><u>7,156,658</u></u>	<u><u>7,002,919</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	440,557	455,638
— 物業投資及開發	6,259	6,396
— 基金投資	268	268
— 證券及其他投資	1,348	190
未分配負債	<u>900,162</u>	<u>793,580</u>
綜合負債總值	<u><u>1,348,594</u></u>	<u><u>1,256,072</u></u>

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、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、若干短期銀行存款連同若干銀行結餘及現金除外。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟應付稅項、若干貸款、應付一間中間控股公司賬款以及未分配其他應付賬款除外。

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。

6. 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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 過往期間超額撥備	(40)	—
海外稅項		
— 期內撥備	337	1,474
	<u>297</u>	<u>1,474</u>
遞延稅項	—	3,588
	<u>297</u>	<u>5,062</u>

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至二零二零年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

本集團所有中國附屬公司須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，稅率為25%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)。由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無應課稅收入，故期內概無就中國企業所得稅作出撥備。

海外附屬公司的利潤稅項撥備已根據相關當地法例按適用稅率計提。

7. 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分屬於本公司股東的期內經調整虧損港幣126,849,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣181,747,000元)及期內已發行504,962,000股普通股(截至二零一九年六月三十日止六個月：451,390,000股普通股)加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	(126,623)	(181,747)
減：期內已付永久債券持有人的分派	<u>(226)</u>	<u>—</u>
分屬於本公司股東的虧損，經調整	<u><u>(126,849)</u></u>	<u><u>(181,747)</u></u>

(b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使購股權及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二零二零年及二零一九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。

8. 中期股息

董事不建議就本中期期間派發股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

9. 投資物業

	二零二零年	二零一九年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於香港的物業	441,690	460,200
於美國的物業	<u>1,074,666</u>	<u>1,062,574</u>
	<u><u>1,516,356</u></u>	<u><u>1,522,774</u></u>

附註：

- (a) 本集團所有根據經營租賃以賺取租金或以資金升值為目的而持有的所有物業權益，已採用公允值模式計量，並獲分類為投資物業，及以投資物業入賬。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業(包括位於香港與美國的辦公室、物業、住宅物業及停車位)的公允值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於該等日期進行的估值達致。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。

於本期間，投資物業進行重新估值，帶來公允值變動產生的淨虧損港幣1,304,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨收益港幣16,319,000元)，有關金額已於損益確認。於二零二零年六月三十日，本集團有90%(二零一九年十二月三十一日：88%)的投資物業乃根據經營租賃租出。於二零二零年六月三十日，港幣723,110,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣717,261,000元)的美國投資物業已被質押，作為港幣420,844,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣422,880,000元)銀行貸款的抵押品。

10. 合營公司權益

	二零二零年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	762,844	826,260
商譽	<u>35,247</u>	<u>35,418</u>
於期／年末	<u>798,091</u>	<u>861,678</u>
	二零二零年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
於期／年初	861,678	858,618
應佔收購後虧損，扣除稅項及其他全面收入	(64,436)	(1,150)
已付所得稅	515	3,958
匯兌調整	<u>334</u>	<u>252</u>
於期／年末	<u>798,091</u>	<u>861,678</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益：

合營公司名稱	業務結構形式	註冊 成立國家	主要 經營地點	持有股份的 類別	擁有權／投票權比例		主要業務
					二零二零年 六月 三十日	二零一九年 十二月 三十一日	
Gemini-Rosemont Realty LLC	有限責任公司	美國	美國	A類成員權益*	45%	45%	物業投資及管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC	有限責任公司	美國	美國	成員權益 [#]	100%	100%	物業投資及管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP	有限合夥	美國	美國	有限合夥權益 [#]	37.19%	37.19%	物業投資及管理

* A類成員權益指對合營公司的控制權

[#] 成員權益及有限合夥權益乃非控股權益

附註：

- (a) 根據香港財務報告準則第11號合營安排，此等合營安排獲分類為合營公司，並已採用權益法計入本集團的簡明綜合財務報表。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與Neutron Property Fund Limited (「Property Fund」)、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC及Rosemont Realty, LLC (「Rosemont」) 訂立買賣及出資協議(「該協議」)，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司Gemini-Rosemont Realty LLC (「Gemini-Rosemont」) 分別為45%、30%、18.423%、5.577%及1%成員權益。Gemini-Rosemont已收購Rosemont的業務、資產及負債(不會轉讓予Gemini-Rosemont並由Rosemont直接擁有的若干股權除外)及Lone Rock Holdings, LLC (「Lone Rock」，為Rosemont其中一名控股股東)於Rosemont的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明Lone Rock向Rosemont Dallas NCX LP (Rosemont之全資附屬公司)借出貸款的現有承兌票據)。代價為69,152,000美元(相等於約港幣536,234,000元)，其中9,598,000美元(相等於約港幣74,416,000元)乃交易有關的直接應佔成本。

除認購Gemini-Rosemont的45%成員權益外，本集團分別以代價15,000,000美元(相等於約港幣116,319,000元)及34,388,000美元(相等於約港幣266,661,000元)收購Rosemont WTC Denver GPM LLC (「Denver GPM LLC」)及Rosemont Diversified Portfolio II LP (「Portfolio II LP」)的100%成員權益及37.19%有限合夥權益。Denver GPM LLC及Portfolio II LP乃Rosemont組合下的參股項目(「參股項目」)。

此外，本集團向Gemini-Rosemont提供營運資金融資10,000,000美元。

上述詳情為該協議項下擬進行的交易(「交易」)。

誠如上文所述者，本集團於交易完成後，已收購Gemini-Rosemont控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目權益乃計入本集團於Gemini-Rosemont的部份權益。

Gemini-Rosemont根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國註冊。其於收購Rosemont的業務、資產及負債(如上文所闡釋)前並無營運。於收購事項後，Gemini-Rosemont主要從事擁有及管理商業辦公室物業。

本集團及Property Fund分別持有45%及30% Gemini-Rosemont A類成員權益。兩者均擁有Gemini-Rosemont的集體控制權，而Gemini-Rosemont相關活動的決定需要A類成員一致同意。因此，Gemini-Rosemont屬一項合營安排。由於Gemini-Rosemont為有限責任公司，故此項合營安排分類為合營公司。

Denver GPM LLC乃於美國註冊的特拉華州有限責任公司，於二零一三年四月十六日成立，作為Rosemont WTC Denver GP Member LP(「Member LP」)的有限合夥人。Member LP乃於美國註冊的特拉華州合夥企業，於二零一三年三月二十七日成立，以投資從事收購、持有、經營、發展、裝修、出售及管理投資物業的公司。

Portfolio II LP乃於美國註冊的特拉華州有限合夥企業，於二零一二年十二月十二日成立，以收購、持有、經營、發展、裝修、出售及在其他方面管理美國的投資物業。

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價5,500,000美元連同額外注資9,500,000美元及向Rosemont收購Denver GPM LLC全部成員權益。同日，本集團亦以代價34,388,000美元(相等於約港幣266,661,000元)認購Portfolio II LP約37.19%有限合夥權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，而於報告期末，本集團並無未履行承擔。

於二零一七年三月三十一日，Property Fund進一步向Gemini-Rosemont JV Member LLC收購Gemini-Rosemont 18.423% B類成員權益。因此，於報告期末，Property Fund分別持有30% A類及18.423% B類成員權益。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團分佔Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC及Portfolio II LP的收購後虧損分別為5,170,000美元、2,002,000美元及1,120,000美元(分別相等於約港幣40,174,000元、港幣15,558,000元及港幣8,704,000元)(截至二零一九年六月三十日止六個月：分別3,242,000美元、1,918,000美元及744,000美元(分別相等於約港幣25,362,000元、港幣15,004,000元及港幣5,817,000元))。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，並無已收／應收股息分派。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就其於 Gemini-Rosemont 的直接稅務責任支付所得稅約 66,000 美元(相等於約港幣 515,000 元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團分別就其於 Gemini-Rosemont 及 Portfolio II LP 的直接稅務責任支付所得稅約 4,100 美元及 500,000 美元(分別相等於約港幣 32,000 元及港幣 3,925,000 元)。

11. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二零年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股本投資(附註(a))	109	109
會籍債券(附註(b))	6,060	5,800
非上市基金投資(附註(c))	<u>2,184,366</u>	<u>2,215,445</u>
	<u><u>2,190,535</u></u>	<u><u>2,221,354</u></u>

附註：

(a) 於二零二零年六月三十日，本集團於由香港境外註冊成立的一間私人實體發行的非上市股本證券的投資公允值約為人民幣 97,000 元(相等於約港幣 109,000 元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣 98,000 元(相等於約港幣 109,000 元))。

(b) 於報告期末，本集團持有的會籍債券公允值為港幣 6,060,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 5,800,000 元)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，上述按公允值計入損益的金融資產(即非上市股本投資及會籍債券)公允值計量分類為公允值層級第三級內。

(c)(i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約 341,000 股(二零一九年十二月三十一日：341,000 股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。本集團所持有之參與股份於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣 132,813,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 130,812,000 元)。

(c)(ii) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體的子基金(「子基金甲」)約 141,000 股(二零一九年十二月三十一日：141,000 股)參與可贖回優先股。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，以於所有市況下產生正面回報。本集團所持有的子基金甲參與可贖回優先股於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣 164,287,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 155,812,000 元)。

(c)(iii) 於報告期末，本集團亦持有上述投資實體的另一項子基金（「子基金乙」）約 110,000 股（二零一九年十二月三十一日：110,000 股）參與可贖回優先股。子基金乙透過利用多策略投資方式投資所募集基金以於所有市況下產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資（但不限於）亞太股權，並投資長期及短期的多種資產類別。本集團所持有的子基金乙參與可贖回優先股於二零二零年六月三十日的公允值約為港幣 142,841,000 元（二零一九年十二月三十一日：港幣 134,259,000 元）。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，上文附註 (c)(i) 至 (c)(iii) 所述按公允值計入損益的金融資產公允值計量分類為公允值層級第二級內。

(c)(iv) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立之 Property Fund 約 1,012,000 股（二零一九年十二月三十一日：1,012,000 股）不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體（「Private Equity Fund」）約 637,000 股（二零一九年十二月三十一日：637,000 股）不可贖回、無投票權參與股份。於二零二零年六月三十日，於 Property Fund 及 Private Equity Fund 的投資的公允值分別為約港幣 686,619,000 元（二零一九年十二月三十一日：港幣 765,281,000 元）及約港幣 554,784,000 元（二零一九年十二月三十一日：港幣 555,287,000 元）。

Property Fund 的投資目標為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在香港、美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及相關投資，以實現中長期資本增值。

Private Equity Fund 的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／或澳洲的主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本增值。

(c)(v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與 Prosperity Risk Balanced Fund LP（「PRB Fund」）訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向 PRB Fund 注資承諾總金額約 60,000,000 美元（相等於約港幣 465,000,000 元）。本集團承諾的金額佔承諾總額 260,000,000 美元（相等於約港幣 2,025,000,000 元）的 23.08%。於二零二零年六月三十日，於 PRB Fund 的投資公允值約為港幣 503,022,000 元（二零一九年十二月三十一日：港幣 473,994,000 元）。

PRB Fund 的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期該等債務工具的回報每年不少於 6%。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，上文附註 (c)(iv) 及 (c)(v) 所述按公允值計入損益的金融資產公允值計量分類為公允值層級第三級內。

12. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零二零年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
<i>即期：</i>		
銀行貸款		
— 有擔保及須於1年內償還(附註(a))	341,016	241,424
租賃負債	4,720	5,062
	<u>345,736</u>	<u>246,486</u>
<i>非即期：</i>		
銀行貸款		
— 有抵押及須於5年後償還(附註(b))	420,844	422,880
租賃負債	914	3,214
	<u>421,758</u>	<u>426,094</u>
	<u>767,494</u>	<u>672,580</u>

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款44,000,000美元(相等於約港幣341,016,000元)(二零一九年十二月三十一日：31,000,000美元(相等於約港幣241,424,000元))須於二零二零年十月十八日悉數償還。銀行貸款按經調整倫敦銀行同業拆息率加年利率2.7%計息。遠洋集團已就銀行貸款提供公司擔保。
- (b) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款54,300,000美元(相等於約港幣420,844,000元)(二零一九年十二月三十一日：54,300,000美元(相等於約港幣422,880,000元))須於二零二八年一月一日悉數償還，並按固定年利率3.72%計息。該貸款以本集團公允值約為港幣723,110,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣717,261,000元)的美國投資物業(附註9)及約港幣5,222,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣8,556,000元)的受限制銀行存款作抵押。Gemini-Rosemont已就銀行貸款提供公司擔保。

13. 股本

	二零二零年 六月 三十日 數目	二零二零年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 數目	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
普通股 於年初	451,390,000	185,453	451,390,000	185,453
股份配發及發行	<u>180,556,000</u>	<u>180,556</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>631,946,000</u>	<u>366,009</u>	<u>451,390,000</u>	<u>185,453</u>

根據香港公司條例第135條，本公司的普通股並無面值。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司完成根據一般授權配發及發行90,278,000股每股面值港幣1元的普通股以及根據特別授權配發及發行90,278,000股每股面值港幣1元的普通股。該等普通股在各方面互相及與其他現有普通股享有同等地位。該等股份的配發及發行詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日、二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日的公告以及本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函。

刊載業績公佈

本業績公佈會於本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)上刊載。

企業管治

於二零二零年中期期間，本公司已於聯交所證券上市規則附錄十四所載企業管治守則的適用守則條文(「守則條文」)生效時遵守適用條文，惟守則條文第E.1.2條除外，該條規定董事局主席出席本公司的股東週年大會。

由於須處理其他已預先安排的業務，故李明先生(時任董事局榮譽主席兼非執行董事)未能出席本公司於二零二零年四月二十九日舉行的股東週年大會。

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「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團二零二零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，包括審閱本集團截至二零二零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二零二零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二零二零年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

董事及董事局委員會組成變動

董事局謹此知會本公司股東下列董事局及董事局提名委員會變動，自二零二零年七月三十日起生效：

- (i) 李明先生已辭任本公司非執行董事、董事局榮譽主席及提名委員會主席，以投放更多時間於彼在遠洋集團(該公司截至本公告日期透過其全資附屬公司持有本公司約49.5%已發行普通股)及其附屬公司的其他業務；及

(ii) 本公司現任執行董事、首席執行官、投資委員會主席兼提名委員會成員沈培英先生已獲委任為本公司董事局主席及提名委員會主席。

李明先生已確認，彼與董事局並無意見分歧，且並無有關彼辭任的其他事宜須提呈本公司股東及／或聯交所垂注。

董事局謹藉此機會衷心感謝李明先生於彼擔任非執行董事及董事局榮譽主席任內對本公司作出的寶貴貢獻。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零二零年七月三十日

於本公告刊發日期，董事如下：

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
王曉先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生
盧煥波先生
陳英順女士