

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

**截至二零二一年六月三十日止六個月
中期業績公佈**

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**」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「**二零二一年中期期間**」)的未經審核中期業績。本公司的未經審核中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

於二零二一年中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的溢利港幣21,000,000元(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**」)錄得分屬於本公司股東的虧損港幣127,000,000元)。扭虧為盈主要由於市況有所改善，尤其是中國及美利堅合眾國(「**美國**」)經濟漸見復甦。於二零二一年中期期間，本集團的基金投資表現有所改善，而於二零二零年同期出現虧損的主要原因是COVID-19疫情爆發導致本公司之間接非全資附屬公司(本集團當時的合營公司) Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」)於美國非核心市場之物業計提之投資物業的公允值減少及作出額外撥備。

董事局不建議於二零二一年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

業務回顧

隨著接種新冠肺炎疫苗逐漸普及化，各國以至各行各業已適應受疫情影響的營商環境，努力積極地克服疫情帶來的挑戰。美國逐步放寬防疫政策，使經濟活動陸續恢復正常，房地產市場慢慢活躍起來。壓抑已久的全球資本市場亦由於各國的刺激國家經濟增長方案有效實施得到釋放，帶動了資本市場的暢旺。

本集團以房地產相關業務為重心，資產主要位於美國多個州份(透過GR Realty團隊管理)。於二零二一年中期期間，本集團繼續聚焦美國房地產市場，落實戰略營運計劃，根據GR Realty之出售準則逐步出售位於美國中部的房地產資產，整體的投資重點集中於位於海岸門戶市場及精選市場的房地產資產，這些市場往往具備令人信服的基礎因素、高流通性、行業增長以科技行業為導向等特徵。對於在管項目，本集團運用多年深耕美國的人脈、管理和運營經驗，以靈活變通經營手法在疫情持續爆發的環境下應對市場變化，滿足租戶和投資者的需求。

與此同時，本集團不斷優化美國團隊的配置(包括資產改造和開發團隊)，以不斷完善整體架構和體制，提升營運效率，為現行和未來的業務的拓展奠定基礎。

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從事其他業務(包括基金投資及證券投資)。於美國及香港的投資物業分別佔我們於二零二一年六月三十日的資產總值的58%及2%，而於美國的發展中物業則佔我們於二零二一年六月三十日的資產總值的9%。我們於美國的所有物業投資及物業開發均由GR Realty團隊管理。

除收取穩定和可靠的收入及現金流量以及資產增值之潛在資本收益外，我們亦透過GR Realty擔任普通合夥人管理物業基金而收取潛在費用收入及附帶權益。GR Realty一直為投資者及租戶提供量身定造的房地產方案接近三十年，作為全面綜合性房地產平台，投資於美國特定目標市場內的優質物業項目及作為普通合夥人管理物業基金。

於美國的物業投資(由GR Realty管理)

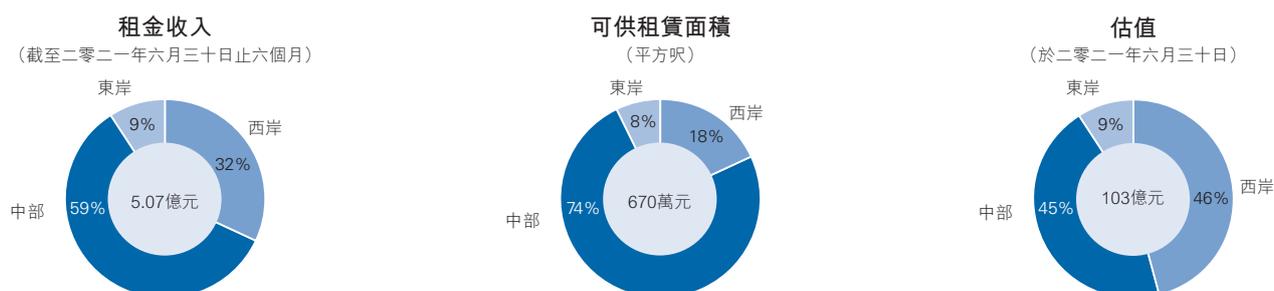
於二零二一年中期期間，美國政府逐步放寬防疫政策，使經濟活動逐漸從嚴重受創中復甦並重回正軌。企業運作模式及寫字樓空間使用情況受到之影響尚有待觀察。寫字樓物業價值仍可能受壓。

於二零二一年六月三十日，我們的均衡物業組合包羅橫跨美國西岸、中部及東岸(當地主要行業參與者為我們之重點租戶)的24項商用物業以及紐約市住宅大樓內數個單位。GR Realty管理我們所有美國物業投資，專注於表現卓越的高增長科技、創新和以經濟為中心的新興子市場以及致力創造及實現最大價值的租戶(大部分位於美國西岸及東岸)，同時根據GR Realty之出售準則逐步出售資產(大部分位於美國中部)。

於二零二一年六月三十日，我們於美國的投資物業賬面值合共為港幣10,333,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣10,913,000,000元)，包括分類為「分類為持作出售的資產」之投資物業港幣156,000,000元。

於二零二一年中期期間，由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty，有關美國投資物業的物業租賃租金收入及輔助服務收入增加1166%至港幣633,000,000元(二零二零年中期期間：港幣50,000,000元)。於美國的可供租賃面積由合共309,000平方呎增加至6,663,000平方呎，平均租用率為73%。

於美國的投資物業按地理位置分析載列如下：



於二零二一年中期期間，我們出售位於中部市場之若干資產，所得款項將保留作未來之良好投資。誠如本公司於二零二一年五月十日之公告所披露，其中一項出售構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則項下本公司之一項須予披露交易。於二零二一年五月七日(美國東部時間)，賣方(由GR Realty投資組合內之基金全資擁有)與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買位於美國阿拉巴馬州之物業(包

括一幢辦公樓以及多個停車位)，總代價為67,000,000美元(相等於約港幣519,250,000元)。此出售事項已於二零二一年五月二十七日(美國東部時間)完成。我們將繼續根據出售準則實施出售策略，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，旨在取得最高資產估值。

於美國的物業開發(由GR Realty管理)

本集團的物業開發項目包括位於(i) Avenue of the Americas, Manhattan, New York City；(ii) North First Street, Brooklyn, New York City及(iii) Second Avenue, Manhattan, New York City之住宅重建項目。

隨著地方政府實施之防控措施於二零二一年上半年逐步放寬，開發進度開始按計劃推進。由於疫苗接種率上升及企業重啟，住宅市場明顯回暖，銷量激增。

位於Avenue of the Americas的重建項目預期將開發為估計總樓面面積82,000平方呎的13層住宅樓宇(地面為零售舖位)，其定位為獨特項目種類，當中包括在曼哈頓相當罕見的複式單位。該項目現時正在開發中，預期將於二零二一年年底竣工。

位於North First Street及Second Avenue的重建項目已於二零二零年初獲GR Realty收購，並已自二零二零年七月三十一日起合併入賬於本集團。North First Street項目目前處於開發階段，預期將發展成附有附屬停車場及完善配套設施的住宅樓宇，估計總樓面面積為78,000平方呎，預期將於二零二三年竣工。Second Avenue項目目前處於清拆階段，預期將發展成附有完善配套設施的住宅樓宇，估計總樓面面積為137,000平方呎，預期將於二零二四年竣工。我們將繼續落實以提供優質住宅物業開發產品的計劃。

於香港的投資物業

於香港的投資物業包括香港島兩幢樓宇的甲級寫字樓單位以及數個住宅單位及停車位。我們於香港的投資物業賬面值合共為港幣443,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣451,000,000元)，佔我們於二零二一年六月三十日的資產總值的2%(於二零二零年十二月三十一日：3%)。於二零二一年中期期間，於香港的投資物業的租金收入維持穩定，金額為港幣5,000,000元(二零二零年中期期間：港幣5,000,000元)。租賃活動維持相對穩定，平均租用率為99%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。

於二零二一年六月三十日，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2,215,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣2,155,000,000元)，而二零二一年中期期間錄得公允值變動收益總額港幣60,000,000元(二零二零年中期期間：虧損港幣31,000,000元)，乃由於全球資本市場蓬勃發展，基金投資於環球上市證券(其混合組合包括科技媒體電訊行業及新經濟行業的股本證券)及債務證券且產生收益。我們基金投資組合的相關投資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環球上市證券及債務證券；以及主要在美國、歐洲、日本、澳洲及／或香港的房地產及相關投資。

於二零二一年六月三十日，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港幣609,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣546,000,000元)。於二零二一年中期期間，本集團於蓬勃的環球資本市場之下採取審慎投資策略，因而錄得證券投資(分類為持作買賣的金融工具)收益港幣4,000,000元(二零二零年中期期間：虧損港幣50,000,000元)。

財務回顧

收入

收入大幅增加乃主要由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty所致。於二零二一年中期期間，GR Realty貢獻收入港幣583,000,000元，當中包括租金收入港幣457,000,000元及物業租賃的輔助服務收入港幣126,000,000元。本集團(除GR Realty外)收入並無錄得重大變動，於二零二一年中期期間的收入為港幣58,000,000元(二零二零年中期期間：港幣57,000,000元)。

本集團收入的組成部份分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	511,555	55,157
物業租賃的輔助服務收入	125,937	—
股息收入	3,297	1,446
	<u>640,789</u>	<u>56,603</u>

租金收入包括GR Realty所管理的美國投資物業及香港投資物業分別產生的租金收入港幣507,000,000元及港幣5,000,000元。物業租賃的輔助服務收入主要包括向租戶提供服務的收入港幣111,000,000元及停車場收入港幣15,000,000元。

營運開支

營運開支大幅增加乃主要由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty所致。GR Realty產生營運開支港幣295,000,000元，佔二零二一年中期期間的營運開支總額95%。本集團營運開支(除GR Realty外)並無錄得重大變動，二零二一年中期期間的營運開支為港幣16,000,000元(二零二零年中期期間：港幣18,000,000元)。

本集團營運開支的組成部份分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
維修、維護及公用設施	129,771	7,726
物業保險成本	12,209	831
物業管理開支	19,498	3,853
房地產稅	148,117	5,820
其他	1,727	193
	<u>311,322</u>	<u>18,423</u>

投資物業公允值變動產生的虧損

本集團錄得投資物業公允值變動產生的虧損港幣129,000,000元。該虧損即投資物業賬面值下跌1%，主要由於位於美國的投資物業公允值減少港幣122,000,000元。公允值之大部分減幅來自位於備受COVID-19疫情重創之市場的投資物業，我們擔任其物業基金的普通合夥人，並持有若干有限合夥權益。

按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的收益

本集團於二零二一年中期期間錄得按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的收益港幣60,000,000元，主要來自我們的基金投資。有關基金投資的詳情於「其他業務」一節闡述。

其他收入、收益／虧損

其他收入、收益／虧損的組成部份分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	2,847	2,324
其他利息收入	1,164	12,634
出售投資物業的收益	35,064	—
出售物業、機器及設備的收益	227	—
重新分類為持作出售的資產之減值虧損	(3,832)	—
政府補貼	18,055	—
雜項	2,654	1,597
	<u>56,179</u>	<u>16,555</u>

其他利息收入減少乃由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty以來並無確認應收GR Realty之貸款的利息收入。

於二零二一年中期期間，本集團自出售位於美國的若干投資物業錄得出售收益港幣35,000,000元，並因美國財政部因應COVID-19疫情的影響而為企業提供的財政支援而錄得來自政府補貼的收入港幣18,000,000元。

行政及其他費用

本集團行政及其他費用的組成部份分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	2,617	2,703
折舊	7,688	3,092
員工成本	44,949	10,926
短期租賃的租金開支	803	337
法律及專業費用	21,717	6,878
保險開支	4,476	559
資訊服務費	4,463	227
匯兌差額	3,920	4,108
其他稅項	3,461	2,572
其他行政及辦公室開支	8,668	6,126
	<u>102,762</u>	<u>37,528</u>

行政及其他費用由港幣38,000,000元增加至港幣103,000,000元，主要由於業務規模擴大及合併入賬GR Realty後本集團的相關日常經營開支所致。GR Realty佔本集團行政及其他費用港幣76,000,000元，主要包括員工成本港幣35,000,000元、法律及專業費用港幣16,000,000元以及一般辦公室及行政開支港幣21,000,000元。

本集團之行政及其他費用(除GR Realty外)減少港幣11,000,000元至港幣27,000,000元，主要由於匯兌差額變動港幣3,000,000元，以及員工與業務活動因COVID-19而減少導致節省成本港幣6,000,000元所致。

財務費用

本集團於二零二一年中期期間就貸款確認財務費用(經扣除資本化利息)港幣219,000,000元(二零二零年中期期間：港幣9,000,000元)，其中GR Realty於二零二一年中期期間佔財務費用港幣210,000,000元。本集團於二零二一年中期期間的財務費用(除GR Realty外)為港幣9,000,000元(二零二零年中期期間：港幣9,000,000元)，並維持穩定水平。

分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損

分屬虧損的實體包括(i)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權益，及(ii)GR Realty的B類成員權益(非控股)。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，而非權益中的非控股權益。因此，分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人的財務業績記錄於本集團綜合收益表。由於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權益，主要因GR Realty投資物業公允值虧損產生的虧損港幣82,000,000元分配予有限合夥人及可認沽工具持有人。

分屬於本公司股東的溢利

於二零二一年中期期間，分屬於本公司股東的溢利增加至港幣21,000,000元(二零二零年中期期間：分屬於本公司股東的虧損港幣127,000,000元)，主要由於基金投資表現有所改善，貢獻收益港幣60,000,000元所致。於二零二一年中期期間，本公司錄得每股普通股的基本盈利港幣0.03元(二零二零年中期期間：每股普通股的虧損為港幣0.25元)。管理層將密切監察市況，並會專注於改善股東回報，並以此作為其持續性任務。

財務資源及流動資金

於二零二一年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣1,236,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣1,162,000,000元)。銀行信貸融資承諾為港幣369,000,000元，其中港幣283,000,000元仍未提取。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。

於二零二一年六月三十日，本集團的貸款(不包括租賃負債)為港幣7,372,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣7,932,000,000元)。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款以及應付票據。貸款減少主要由於出售美國數項投資物業後償還按揭貸款所致。於二零二一年六月三十日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為31%及69%。

本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二一年 六月 三十日 (港幣百萬元)	估貸款 百分比	二零二零年 十二月 三十一日 (港幣百萬元)	估貸款 百分比
1年內	2,275	31%	2,262	28%
1至2年	2,154	29%	641	8%
2至5年	2,093	28%	4,169	53%
5年以上	850	12%	860	11%
合共	<u>7,372</u>	<u>100%</u>	<u>7,932</u>	<u>100%</u>

上述所有貸款均以美元計值。鑑於港元匯率與美元掛鈎，本集團認為因美元產生的相應匯兌風險並不重大。

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)由二零二零年十二月三十一日之94%改善至二零二一年六月三十日之85%，主要由於出售美國數項投資物業及償還相關貸款所致。位於美國中部的物業將根據GR Realty之出售準則於適當時間出售，我們認為於物業成功出售後，本集團的負債狀況將得以緩和。作為房地產基金平台，GR Realty的策略是以較低利率為所管理投資物業取得適當水平按揭貸款，以達致較高回報率。目前，我們總貸款的88%享有6%以下的利率。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

於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣42,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣35,000,000元)、美國投資物業為港幣9,857,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣10,578,000,000元)及分類為持作出售的資產港幣156,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：無)，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7,335,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣7,749,000,000元)。

重大投資

於二零二一年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣 372,000,000 元（於二零二零年十二月三十一日：港幣 208,000,000 元）。

配售活動所得款項用途

本公司分別於二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日按認購價港幣 1.00 元及港幣 0.993 元配發及發行 90,278,000 股本公司新普通股及 90,278,000 股本公司新普通股（統稱「**該等配售活動**」）。該等配售活動籌得所得款項淨額港幣 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。於二零二一年六月三十日，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，本公司會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。

本集團一直以審慎態度積極物色投資良機。然而，鑑於 COVID-19 疫情帶來不明朗因素，本集團於二零二一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重大投資，亦無動用所得款項淨額的任何部份作本集團營運資金，而此舉被視為與本公司及其股東之利益一致。

展望

隨著疫苗注射率增加，新疫苗的研發，各國政府更有效幫助商業活動逐漸回復正常，全球經濟復甦漸見曙光，惟變種COVID-19疫情的新一輪衝擊或會帶來影響，其復甦進程受不明朗因素影響。國際貨幣基金組織近日將美國二零二一年經濟增長預估大幅上調至7.0%，同時將二零二二年美國國內生產總值增長預期上調至4.9%。受惠多項經濟刺激措施及疫情憂慮緩和，全球各大經濟體的投資市場氣氛持續回暖。我們預期隨著疫苗接種及全面重啟經濟的進度繼續推進，市場信心將進一步恢復，帶動消費及企業投資活躍度，有利房地產維持理性健康發展。本集團將密切留意房地產市場情況，運用其完善的網絡，專業知識和市場眼光，把握未來投資機遇，貫徹戰略營運計劃。

在發展的道路上，本公司的主要股東遠洋集團控股有限公司和遠洋資本控股有限公司將繼續作為我們強而有力的支持力量和後盾。我們希冀結合我們的管理團隊和專業團隊的努力，利用商業協同效應，開拓更有價值的商機，增強整體競爭力。

簡明綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	4、5	640,789	56,603
營運開支		<u>(311,322)</u>	<u>(18,423)</u>
		329,467	38,180
其他收入、收益／虧損	6	56,179	16,555
行政及其他費用		(102,762)	(37,528)
持作買賣的金融工具公允值變動		4,241	(49,986)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		60,354	(30,819)
投資物業公允值變動		(129,297)	(1,304)
金融資產的減值虧損(撥備)／撥回		(2,029)	34,861
應佔合營公司業績		—	(64,436)
應佔聯營公司業績		498	—
財務費用	7	(219,044)	(8,803)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		<u>81,794</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		79,401	(103,280)
所得稅	8	<u>(22,666)</u>	<u>(297)</u>
本期間溢利／(虧損)		<u>56,735</u>	<u>(103,577)</u>
本期間溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		20,540	(126,623)
非控股權益		<u>36,195</u>	<u>23,046</u>
		<u>56,735</u>	<u>(103,577)</u>
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	9		
— 基本(港幣)		0.03	(0.25)
— 攤薄(港幣)		<u>0.02</u>	<u>(0.25)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利／(虧損)	<u>56,735</u>	<u>(103,577)</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>5,180</u>	<u>(5,021)</u>
本期間其他全面收入	<u>5,180</u>	<u>(5,021)</u>
本期間全面總收入	<u><u>61,915</u></u>	<u><u>(108,598)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	25,720	(131,644)
非控股權益	<u>36,195</u>	<u>23,046</u>
	<u><u>61,915</u></u>	<u><u>(108,598)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於 二零二一年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	10,619,592	11,363,561
物業、機器及設備		31,856	75,176
於聯營公司的投資		5,900	5,393
按公允值計入損益的金融資產	12	2,221,401	2,161,047
按金、預付款項及其他應收賬款		128,897	110,412
其他金融資產		478,603	420,191
受限制銀行存款		1,546	1,328
遞延稅項資產		106,566	128,429
		<u>13,594,361</u>	<u>14,265,537</u>
流動資產			
發展中物業		1,679,184	1,563,839
按金、預付款項及其他應收賬款		104,403	69,290
持作買賣的金融工具		608,626	545,854
可收回稅項		39,738	39,807
受限制銀行存款		295,716	309,005
現金及銀行結餘		1,235,939	1,162,189
		<u>3,963,606</u>	<u>3,689,984</u>
分類為持作出售的資產	13	<u>182,964</u>	—
		<u>4,146,570</u>	<u>3,689,984</u>
資產總值		<u>17,740,931</u>	<u>17,955,521</u>

	於 二零二一年 六月 三十日 附註 港幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	764,356	717,832
持作買賣的金融工具	—	5,465
應付股東賬款	857,605	488,763
應付稅項	1,802	1,903
貸款	14 2,282,822	2,271,354
其他金融負債	138,921	150,345
	<u>4,045,506</u>	<u>3,635,662</u>
流動資產淨值	<u>101,064</u>	<u>54,322</u>
資產總值減流動負債	<u>13,695,425</u>	<u>14,319,859</u>
資本及儲備		
股本	371,191	371,191
儲備	5,046,626	5,021,132
分屬於本公司股東的權益	5,417,817	5,392,323
非控股權益	1,788,569	1,794,362
總權益	<u>7,206,386</u>	<u>7,186,685</u>
非流動負債		
其他應付賬款及應計費用	27,278	31,219
應付股東賬款	892,849	891,538
貸款	14 5,206,925	5,783,203
其他金融負債	317,286	375,663
遞延稅項負債	44,701	51,551
	<u>6,489,039</u>	<u>7,133,174</u>
總權益及非流動負債	<u>13,695,425</u>	<u>14,319,859</u>

附註

1. 一般資料

截至二零二一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。

本中期財務報表所載有關截至二零二零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，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二零二零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。

本中期財務報表已於二零二一年八月十三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，與於本集團截至二零二零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二零二零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。本中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二零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。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月於簡明綜合收益表呈列的開支已由按性質分析重新分類至按功能分析。管理層認為現時的呈列方式更適當地呈列本集團繼Gemini-Rosemont Realty LLC（「GR Realty」）合併入賬於本集團營運變動後的業績，有關詳情載於二零二零年年報。截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表的比較金額已相應重列。

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二零二零年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二一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二零二一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16號的修訂本 香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第4號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第9號及 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 利率基準改革 — 第2階段
---	-----------------------------------

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。

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

香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
二零二一年香港財務報告準則第16號的 修訂本	二零二一年六月三十日後與COVID-19相關的租金寬減 ²
香港會計準則第16號的修訂本	物業、機器及設備：用作擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號的修訂本	虧損性合約 — 履約成本 ³
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進	以下各項的修訂本：香港財務報告準則第9號 — 金融工具及 香港財務報告準則第16號 — 租賃 ³
香港財務報告準則第3號的修訂本	參照概念框架 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁵
香港會計準則第1號的修訂本	將負債分類為流動或非流動 ⁵

香港詮釋第5號(二零二零年)

財務報表的呈列方式 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類⁵

香港會計準則第12號的修訂本

與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項⁵

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 對於收購日期在二零二二年一月一日或之後開始的首個會計期開始當日或之後的業務合併有效。

⁵ 二零二三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。

為更佳反映誠如二零二零年年報所披露，GR Realty 合併入賬後的經合併收入架構及表現計量，以及加強分部業績的可比性，經營分部已經重新分配。二零二零年的分部資料已因而重列。

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：

1. 美利堅合眾國(「美國」)物業投資 — 來自GR Realty所管理的租賃寫字樓物業及住宅公寓的租金收入及輔助服務收入。
2. 美國物業開發 — 來自銷售GR Realty所管理的美國優質商業及住宅物業的收入。
3. 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。
4. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
5. 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。

截至二零二一年六月三十日止六個月

	由GR Realty管理					對銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
	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)		
分部收入	632,631	—	4,861	—	3,297	—	640,789
減：分部間銷售	—	—	—	—	2,513	(2,513)	—
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>632,631</u>	<u>—</u>	<u>4,861</u>	<u>—</u>	<u>5,810</u>	<u>(2,513)</u>	<u>640,789</u>
分部業績	<u>329,247</u>	<u>(1,018)</u>	<u>(3,199)</u>	<u>60,181</u>	<u>5,068</u>		390,279
銀行存款利息收入							2,847
折舊							(7,688)
金融資產的減值虧損撥備							(2,029)
財務費用							(219,044)
未分配的企業支出							<u>(84,964)</u>
除所得稅前溢利							<u>79,401</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					對銷	綜合
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	證券及其他投資		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
分部收入	49,754	—	5,403	—	1,446	—	56,603
減：分部間銷售	—	—	—	—	2,598	(2,598)	—
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>49,754</u>	<u>—</u>	<u>5,403</u>	<u>—</u>	<u>4,044</u>	<u>(2,598)</u>	<u>56,603</u>
分部業績	<u>31,915</u>	<u>(3,415)</u>	<u>(13,421)</u>	<u>(30,751)</u>	<u>(50,186)</u>		<u>(65,858)</u>
銀行存款利息收入							2,324
折舊							(3,092)
財務費用							(8,803)
未分配的企業支出							<u>(27,851)</u>
除所得稅前虧損							<u>(103,280)</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、未分配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。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分部劃分的資產及負債分析：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	12,287,818	12,493,122
— 美國物業開發	1,684,378	1,660,888
— 香港物業投資	443,454	450,560
— 基金投資	2,280,223	2,215,529
— 證券及其他投資	848,681	928,944
未分配資產	<u>196,377</u>	<u>206,478</u>
綜合資產總值	<u><u>17,740,931</u></u>	<u><u>17,955,521</u></u>
負債		
分部負債		
— 美國物業投資	8,981,435	9,571,846
— 美國物業開發	629,964	629,963
— 香港物業投資	4,013	4,013
— 基金投資	268	268
— 證券及其他投資	190	4,186
未分配負債	<u>918,675</u>	<u>558,560</u>
綜合負債總值	<u><u>10,534,545</u></u>	<u><u>10,768,836</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、遞延稅項資產、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、可收回稅項、未分配現金及銀行結餘除外。

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

上文所披露的資料為根據首要營運決策者為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的年度報告所識別的分部。

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	511,555	55,157
股息收入	3,297	1,446
來自客戶合約的收入		
— 物業租賃的輔助服務收入	125,937	—
	<u>640,789</u>	<u>56,603</u>

6. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	2,847	2,324
其他利息收入	1,164	12,634
出售投資物業的收益	35,064	—
出售物業、機器及設備的收益	227	—
分類為持作出售的資產之減值虧損	(3,832)	—
政府補貼(附註)	18,055	—
雜項	2,654	1,597
	<u>56,179</u>	<u>16,555</u>

附註：

政府補貼與美國財政部設立的薪資保障計劃有關，該計劃旨在向企業提供財務支援以助其繼續支薪並補貼適用支出。本集團並無有關政府補貼的未達成條件，亦無面臨有關政府補貼的意外情況，並已於期內確認該政府補貼。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款利息	215,932	13,582
租賃負債的利息開支	3,112	573
	<u>219,044</u>	<u>14,155</u>
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	219,044	14,155
其他	—	302
減：資本化金額(附註)	—	(5,654)
	<u>219,044</u>	<u>8,803</u>

附註：

貸款成本已於截至二零二零年六月三十日止六個月按介乎 2.88% 至 4.43% 的不同適用年利率進行資本化並計入添置發展中物業。

8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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		
— 往年過度撥備	—	(40)
海外稅項		
— 期內撥備	5,477	337
— 往年撥備不足	2,019	—
	<u>7,496</u>	<u>337</u>
即期稅項總額	7,496	297
遞延稅項開支	15,170	—
所得稅開支	<u>22,666</u>	<u>297</u>

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至二零二一年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

本集團所有中華人民共和國(「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%(截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)。由於截至二零二一年及二零二零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。

海外稅項乃按照本集團經營所在各司法權區適用的稅率計算。

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

分屬於本公司股東的每股基本盈利／(虧損)乃根據分屬於本公司股東的期內經調整溢利約港幣20,314,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：經調整虧損約港幣126,849,000元)及期內已發行635,570,000股普通股(截至二零二零年六月三十日止六個月：504,962,000股普通股)加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)	20,540	(126,623)
減：期內已付永久債券持有人的分派	<u>(226)</u>	<u>(226)</u>
分屬於本公司股東的經調整溢利／(虧損)	<u>20,314</u>	<u>(126,849)</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)乃根據用於計算每股基本盈利／(虧損)的分屬於本公司股東的經調整溢利／(虧損)計算。計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利／(虧損)的期內已發行普通股數目，以及假設所有具攤薄潛力的普通股在兌換為普通股時以零代價發行的普通股加權平均數。

每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利的分屬於本公司股東的經調整溢利	<u>20,314</u>

二零二一年
六月三十日
股份數目

股份

用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數 **635,570,000**

攤薄作用 — 普通股加權平均數：
可換股優先股

377,167,000

用於計算每股反攤薄盈利的期內已發行普通股加權平均數

1,012,737,000

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。

10. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

11. 投資物業

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
香港的物業	443,010	450,560
美國的物業	10,176,582	10,913,001
	10,619,592	11,363,561

附註：

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129,297,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣1,304,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二一年六月三十日，本集團有約73%(二零二零年十二月三十一日：約74%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

於二零二一年六月三十日，美國投資物業約港幣9,856,709,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣10,578,093,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣6,408,288,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣6,922,096,000元)的抵押品。

12. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股本投資(附註(a))	81	71
其他資產(附註(b))	6,330	6,110
非上市基金投資(附註(c))	<u>2,214,990</u>	<u>2,154,866</u>
	<u><u>2,221,401</u></u>	<u><u>2,161,047</u></u>

該等投資於二零二一年六月三十日及二零二零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) 於報告期末，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67,000元(相等於約港幣81,000元)(二零二零年十二月三十一日：約人民幣59,000元(相等於約港幣71,000元))。
- (b) 其他資產即會籍債券。於報告期末，本集團持有的會籍債券公允值約為港幣6,330,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣6,110,000元)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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(二零二零年十二月三十一日：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二零二一年六月三十日的公允值約為港幣145,524,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣138,845,000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(二零二零年十二月三十一日：141,000股)參與股份。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股份於二零二一年六月三十日的公允值約為港幣194,122,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣176,749,000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(二零二零年十二月三十一日：110,000股)參與股份。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股份於二零二一年六月三十日的公允值約為港幣197,651,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣184,042,000元)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，上文附註(c)(i)至(c)(iii)所述按公允值計入損益的金融資產(即非上市基金投資)公允值計量分類為公允值層級第二級內。

- (c)(iv) 於報告期末，本集團持有於開曼群島註冊成立之Neutron Property Fund Limited(「物業基金」)約1,012,000股(二零二零年十二月三十一日：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(「私募股權基金」)637,000股(二零二零年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。於二零二一年六月三十日，於物業基金及私募股權基金的投資的公允值分別為約港幣490,108,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣496,329,000元)及約港幣528,786,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣536,869,000元)。

物業基金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。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲、日本及／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 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%。於二零二一年六月三十日，於 PRB Fund 的投資公允值約為港幣 658,799,000 元(二零二零年十二月三十一日：約港幣 622,032,000 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%，以及投資於其他投資基金。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，上文附註(c)(iv)及(c)(v)所述按公允值計入損益的金融資產(即非上市基金投資)公允值計量分類為公允值層級第三級內。

13. 分類為持作出售的資產

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備	27,174
投資物業	<u>155,790</u>
	<u><u>182,964</u></u>

14. 貸款

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債		
1年內	7,818	9,287
1年後但於2年內	6,526	6,984
2年後但於5年內	7,564	10,842
5年後	95,578	95,404
	<u>117,486</u>	<u>122,517</u>
銀行貸款及循環貸款(附註(a))		
1年內	2,151,520	2,152,365
1年後但於2年內	1,824,517	398,851
2年後但於5年內	1,797,396	3,751,773
5年後	849,864	860,210
	<u>6,623,297</u>	<u>7,163,199</u>
應付票據(附註(b))		
1年內	123,484	109,702
1年後但於2年內	329,202	241,708
2年後但於5年內	296,278	417,431
	<u>748,964</u>	<u>768,841</u>
總貸款	7,489,747	8,054,557
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(2,282,822)</u>	<u>(2,271,354)</u>
	<u><u>5,206,925</u></u>	<u><u>5,783,203</u></u>

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押貸款	6,586,418	6,980,240
無抵押貸款	36,879	182,959
	<u>6,623,297</u>	<u>7,163,199</u>

所有銀行貸款及循環貸款均以美元計值。

銀行貸款及循環貸款848,339,000美元(相等於約港幣6,586,418,000元)(二零二零年十二月三十一日：900,386,000美元(相等於約港幣6,980,240,000元))以本集團的若干資產及本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

(b) 應付票據

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付有抵押票據	748,964	768,841

所有應付票據均以美元計值，並以本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

企業管治

於二零二一年中期期間，本公司已於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**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，該條文規定董事局主席應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，故沈培英先生(為董事局主席兼執行董事)未能出席本公司於二零二一年五月七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「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團二零二一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，包括審閱本集團二零二一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二零二一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二零二一年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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二零二一年中期報告將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及香港交易所披露易網站 www.hkexnews.hk。

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。董事局衷心感謝董事局成員以及管理層及員工對本集團的辛勞付出。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事兼首席執行官
黎國鴻

香港，二零二一年八月十三日

於本公告刊發日期，董事包括：

執行董事：
沈培英先生
黎國鴻先生
林依蘭女士

非執行董事：
唐潤江先生
周岳先生

獨立非執行董事：
羅子璘先生
盧煥波先生
陳英順女士