

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)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度
全年業績公佈**

本公司董事局（「董事」或「董事局」）欣然公佈盛洋投資（控股）有限公司（「本公司」）與其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）截至二零二二年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二二年」）經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

於二零二二年，本集團錄得收入港幣1,065,000,000元（截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一年」）：港幣1,227,000,000元）。錄得分屬於本公司股東的虧損港幣296,000,000元（二零二一年：分屬於本公司股東的虧損港幣8,000,000元）。由於俄烏衝突、地緣政治局勢緊張，通脹率飆升至幾十年來的高水平及各主要經濟體系於年內多次加息等因素造成不利金融市場狀況，全球經濟增長疲弱，資本市場劇烈波動。而本集團持有和管理的投資物業亦受以上各種不利因素影響導致其估值下降約3%（約港幣276,000,000元），而其他投資出現虧損。

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

年內，投資型物業的整體表現反覆。自 COVID-19 疫情爆發的過往幾年，本集團不斷審閱和提前調整投資及經營戰略，透過我們於美利堅合眾國（「美國」）物業基金管理平台 Gemini-Rosemont Realty LLC（「GR Realty」）持續提高在管房地產項目的經營效率及租戶滿意度，同時逐步完成部分項目的退出。於二零二二年，本集團完成出售位於美國東岸及中部（如奧克拉荷馬州及北卡羅萊納州）的 5 個房地產項目，並錄得出售收益港幣 31,000,000 元。

我們開發型物業的整體推進進度符合預期。由於美國在二零二二年進一步放寬疫情管控措施，本集團的開發項目（均位於美國）正有序進行，其中一個位於曼哈頓的項目已於本年度竣工，並錄得銷售收入港幣 128,000,000 元和帶來現金流入，展望該項目會在來年出售更多單位，預期為本集團帶來可觀的收入。

於二零二二年，本集團的證券及基金投資業務受到全球經濟市場在多重因素衝擊下產生巨幅動盪的影響，都錄得了若干虧損。本集團將繼續密切評估上述不利金融市場狀況，並定期審慎檢討投資策略，包括但不限於縮減證券及基金投資組合規模。

全球飽受疫情衝擊超過三年，但隨著全球各國正陸續開放通關以促進人員流動，日常生活有望回復常態，希望迎來疫情大流行終結的曙光，多個經濟體有望迎來強勁的「後疫情」復蘇勢頭。但預計「復常」之路並非可以一蹴而就，仍然有眾多的挑戰值得我們關注。國際貨幣基金組織預期，二零二三年全球經濟增長為 2.9%，至二零二四年則有望升至 3.1%，指全球經濟正離開衰退的警戒線，但通脹急升、環球央行應對通脹的利率政策和俄烏戰爭的持續帶來重大不明朗因素，都將會左右二零二三年環球經濟的發展。美國聯儲局為應對通脹急升，於本年度合共加息 7 次。面對借貸成本增加、通脹上升帶來的負財富效應加上經濟增長動力減弱，同樣令美國房地產市場放緩。

面對環球商貿往來交流恢復頻繁，全球各地亦已經摩拳擦掌，準備好於「後疫情」時期以不同的方式，吸引全球人材與旅客，疊加地緣政治的緊張局勢、通脹升溫和以美國為首的已發展國家有可能面臨經濟衰退風險等多項因素，都將為市場及經營環境帶來種種新挑戰及新機遇。本集團憑藉我們市場經驗豐富的專業團隊，實現產業協同，以把握更多投資機遇，增強競爭力，達致共創共贏。與此同時，我們會繼續與本公司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緊密合作。

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)。於美國的投資物業(包括該等分類為持作出售者)及香港的投資物業分別佔我們於二零二二年十二月三十一日的資產總值的61%及3%，而於美國的持作出售物業及發展中物業則分別佔我們於二零二二年十二月三十一日的資產總值的7%及8%。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。

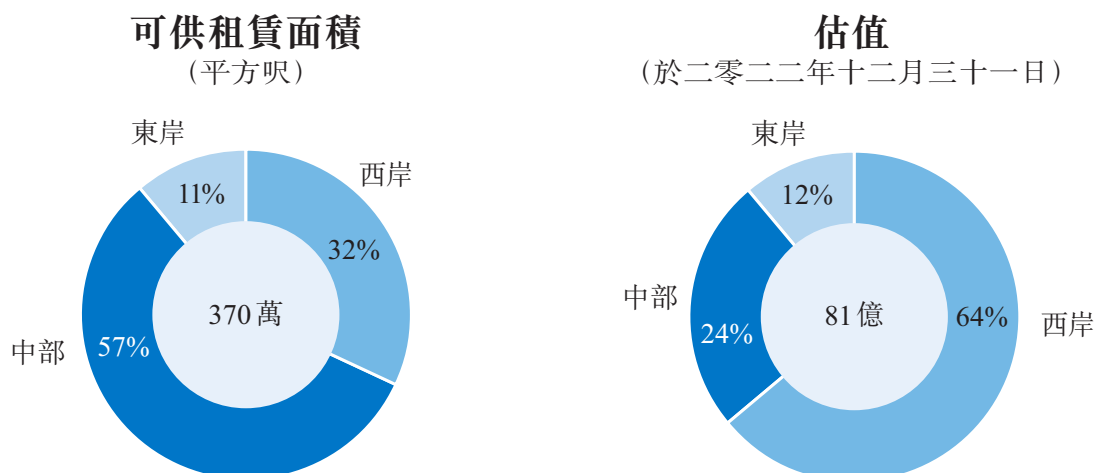
於美國的物業投資(由GR Realty管理)

於二零二二年十二月三十一日，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14項商用物業以及紐約市三幢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、創新型和以經濟為中心的新興子市場及租戶(大部分位於美國西岸及東岸)，同時根據出售計劃於適當時候逐步變現投資以求最大化物業價值。

於二零二二年十二月三十一日，我們於美國的投資物業(包括分類為持作出售的資產)的賬面值為港幣8,141,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣9,167,000,000元)。來自美國投資物業的總收入為港幣926,000,000元(二零二一年：港幣1,212,000,000元)。賬面值及收益減少乃主要由於本年度成功出售5項投資物業所致(二零二一年：出售8項投資物業)，帶來出售收益港幣31,000,000元(二零二一年：出售收益港幣36,000,000元)，所得款項淨額預留於未來作穩健投資。於本年度，誠如下文「其他業務」一節所進一步闡述，由於我們基金投資的資產分派，本集團接管了美國紐約市兩棟住宅大樓的數個單位。此外，本集團位於Avenue of the Americas, Manhattan, New York City的物業開發項目於本年度竣工，且此項目的若干住宅單位已保留作租賃用途。

於二零二二年十二月三十一日，我們於美國的可供租賃投資物業總面積為3,712,000平方呎(二零二一年十二月三十一日：5,233,000平方呎)，平均租用率為76%。

於美國的投資物業(包括該等分類為持作出售的資產)按地理位置分析載列如下：



我們將繼續根據收購及出售準則優化我們美國業務資產組合，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，旨在取得最高資產估值。

於本年度，本集團完成出售若干投資物業，其構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)項下本公司之須予公佈交易。該等出售的詳情載列如下。

於二零二一年十月，本公司一家附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於美國北卡羅來納州之一幢寫字樓物業，總代價為23,060,000美元。此後，買方發出書面通知終止買賣協議。進一步磋商後，於二零二一年十一月，雙方訂立有關買賣協議的復效及第二份修訂本(「第二份修訂本」)以恢復、追認及確認買賣協議，其具有恢復買賣協議的效力，猶如該協議並無被終止。根據第二份修訂本，代價被修訂為22,350,000美元。此出售事項已於二零二二年一月完成及已確認此出售事項所產生收益港幣3,000,000元。有關此出售事項(構成上市規則項下本公司一項主要交易)的詳情載於本公司日期分別為二零二一年十月二十六日、二零二一年十一月八日及二零二一年十一月二十五日的公告；以及本公司日期為二零二一年十二月十日的通函。

於二零二一年十二月，本公司一間附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於美國奧克拉荷馬州的多層辦公樓及多層停車庫(附帶若干土地租賃)，總代價為101,170,000美元。其後，雙方於二零二二年二月訂立買賣協議第一份修訂本，將該等物業的視察期由二零二二年二月十五日延長至二零二二年三月一日(美國東部時間)。於視察期屆滿後，雙方訂立買賣協議第二份修訂本，且買方同意放棄終止買賣協議的權利。該出售已於二零二二年五月完成，該出售事項確認收益港幣24,000,000元。該出售事項構成上市規則項下本公司之主要交易，其詳情載於本公司日期分別為二零二一年十二月二十二日、二零二二年二月十六日、二零二二年三月二日、二零二二年四月六日及二零二二年四月二十八日的公告以及本公司日期為二零二二年一月十四日的通函。

於二零二二年一月，本公司附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售位於美國新墨西哥州的一幢購物中心以及多個停車位，總代價為3,900,000美元。該出售已於二零二二年五月完成，該出售事項確認收益港幣1,000,000元。該出售事項構成上市規則項下本公司之須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二二年一月三十一日的公告。

於二零二二年四月，本公司一間附屬公司獲GR Realty所管理基金(「該基金」)之其中一名有限合夥人通知，該經紀已物色一名潛在買家，並就有關位於美國華盛頓的出售物業之買賣協議磋商。代價預期約為417,000,000美元(相當於約港幣3,253,000,000元)(「可能出售事項」)。根據該基金的有限合夥協議，倘出售符合有限合夥協議所載的若干規定，該有限合夥人有權單方面發出書面通知促使直接或間接出售該物業(該書面通知已提前送達本公司的附屬公司)。

然而，我們的一間附屬公司於二零二二年七月其後獲該基金的同一有限合夥人告知，於規定期限內並無就可能出售事項訂立最終協議。因此，可能出售事項將不會進行。可能出售事項之詳情分別載於本公司日期為二零二二年四月二十九日及二零二二年七月十九日之公告。

於二零二二年十二月，本公司一間附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於美國田納西州的若干寫字樓物業連同多個停車位，總代價為41,500,000美元。誠如本公司日期為二零二二年十二月二十二日的公告所披露，本次交易根據上市規則構成本公司的重大交易。然而，誠如本公司二零二三年二月六日的公告所披露，此出售事項因買方其後於二零二三年二月初發出書面通知終止買賣協議而並無進行。

於美國的物業開發(由GR Realty管理)

位於 Avenue of the Americas 的重建項目開發包括總樓面面積 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。此項目已於二零二二年底竣工。此重建項目項下的單位現時可供出售。於本年度，銷售住宅單位產生的收益為港幣 128,000,000 元(二零二一年：無)。

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，預期將於二零二五年竣工。

我們將密切監察我們業務開發項目進展及繼續落實計劃以提供優質住宅物業開發產品。

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的甲級寫字樓單位。我們於香港的投資物業賬面值合共為港幣 406,000,000 元(於二零二一年十二月三十一日：港幣 440,000,000 元)，佔我們於二零二二年十二月三十一日的資產總值的 3%(於二零二一年十二月三十一日：3%)。於本年度，於香港的投資物業的租金收入維持穩定，金額為港幣 9,000,000 元(二零二一年：港幣 10,000,000 元)。租賃活動維持相對穩定，平均租用率為 94%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二二年十二月三十一日，我們的證券投資組合(分類為持作買賣之金融工具)主要包括於香港及境外上市證券的投資港幣 118,000,000 元(於二零二一年十二月三十一日：港幣 325,000,000 元)。本集團於本年度錄得持作買賣的金融工具公允值減少港幣 42,000,000 元(二零二一年：收益港幣 29,000,000 元)，此乃由於美國高通漲、加息及地緣政治緊張局勢導致不利金融市場狀況所致。在此波動市場下，本集團已於本年度實施風險緩解措施，逐步縮減證券投資組合。

於二零二二年十二月三十一日，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539,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣1,952,000,000元)，而本年度錄得公允值變動虧損總額港幣156,000,000元(二零二一年：收益港幣45,000,000元)，乃主要由於金融市場的不利情況，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)及債務證券而產生虧損。就上述公允值變動虧損總額，本集團主要錄得來自一項基金投資的公允值變動虧損港幣30,000,000元，該基金投資組合包括集中於科技媒體電訊行業的上市證券，來自一項基金投資的公允值變動虧損港幣129,000,000元，該基金的相關資產組合包括專注於物業及物業相關價值鏈及新經濟行業之上市股本及債務證券。其他基金投資的公允值並無重大變動。

除上述公允值變動虧損外，以下兩項事項亦造成我們基金投資組合的賬面值於二零二二年十二月三十一日大幅減少。

於二零二二年三月，本集團向我們其中一項基金投資的管理人發出贖回通知，以贖回其於Neutron Fund Limited應佔的150,676股股份。贖回所得款項總額為港幣250,000,000元，並錄得贖回基金虧損港幣30,000,000元(計入上述公允值變動虧損總額)。該等基金贖回為本集團帶來現金流入的機會，使其可重新分配其資源至其他現有業務。有關贖回(構成上市規則項下本公司一項非常重大出售事項)詳情載於本公司日期分別為二零二二年三月十一日及二零二二年四月二十五日的公告及通函。

於二零二二年十月，本集團分別獲Neutron Private Equity Fund Limited(「NPE」)及Neutron Property Fund Limited(「NPF」)告知，因應其業務方向，其董事分別根據NPE及NPF之相關章程文件，已決議向其股東作出部分現金及部分實物分派，並會於其後清盤公司(統稱「分派事項」)。分派事項包括現金、NPE及NPF當時於投資實體擁有的股權及NPE當時擁有的貸款資產。分派事項已於二零二二年十月完成。分派事項後，投資實體(其股權分派予本集團)已成為本公司的附屬公司，而該投資實體的經營業績及財務狀況已自此綜合入賬至本集團的財務報表。其主要資產及投資包括投資物業、於GR Realty的權益以及現金及銀行結餘。自從本集團於二零一三年及二零一五年投資NPE及NPF(視情況而定)，NPE及NPF相關資產的價值根據香港財務報告準則已在本集團財務報表中本集團的資產總值反映為按公允值計入損益的金融資產。因此，分派事項於本年度並無對本集團及其業績產生重大財務影響。

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租金收入	740,921	983,833
物業租賃的輔助服務收入	194,189	237,783
物業銷售	128,213	—
其他	1,285	5,490
	<u>1,064,608</u>	<u>1,227,106</u>

美國投資物業產生租金收入港幣732,000,000元，以及物業租賃的輔助服務收入港幣194,000,000元，主要包括向租戶提供服務的收入港幣143,000,000元及停車場收入港幣37,000,000元。香港投資物業產生租金收入港幣9,000,000元。收入減少乃主要由於本集團19項中的5項商用物業已於本年度出售。

出售位於Avenue of the Americas重建項目(於本年度竣工)的住宅單位產生收入港幣128,000,000元。有關本重建項目的詳情於上文「於美國的投資物業(由GR Realty管理)」一節闡述。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
維修、維護及公用設施	188,446	256,694
物業保險及管理開支	59,533	61,870
房地產稅	119,281	170,998
存貨成本	107,997	—
其他	3,179	4,139
	<u>478,436</u>	<u>493,701</u>

營運開支減少乃主要由於19項中的5項商用物業已於本年度出售，導致維修、維護及公用設施減少港幣68,000,000元及房地產稅減少港幣52,000,000元。

鑑於於二零二二年完成位於 Avenue of the Americas 的重建項目且單位於二零二二年末可供銷售，故於二零二二年錄得存貨成本為港幣108,000,000元。

投資物業公允值變動產生的虧損

本集團於本年度錄得投資物業公允值變動產生的虧損港幣276,000,000元(二零二一年：虧損港幣151,000,000元)。

由於本年度持續加息及經濟增長放緩等多重因素導致美國及香港樓市放緩，我們投資物業公允價值整體減少3%。位於美國中部及東岸(該地區更易受到不利經濟狀況影響)的若干物業錄得價值減少合共10%(約港幣289,000,000元)，而本集團美國其他物業錄得價值增加合共1%(約港幣50,000,000元)。位於香港之投資物業的錄得價值減少合共8%(約港幣37,000,000元)。

按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損

本集團於本年度錄得按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損港幣155,000,000元，主要來自我們的基金投資。有關基金投資表現的詳情於上文「其他業務」一節闡述。

其他收入、收益／虧損

其他收入、收益／虧損的組成部分分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售投資物業的收益	31,163	36,175
政府補貼	—	18,055
利息收入	4,867	7,966
其他	4,702	1,238
	<u>40,732</u>	<u>63,434</u>

於本年度，其他收入、收益／虧損主要包括自出售位於美國的5項投資物業所得收益港幣31,000,000元。

本集團於二零二一年錄得因美國財政部因應COVID-19疫情的影響而為企業提供的財政支援所得來自政府補貼的一次性收入港幣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分分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
員工成本	82,209	92,095
法律及專業費用	40,913	39,937
折舊	18,007	15,875
保險開支	6,758	9,067
資訊服務費	10,535	8,926
核數師酬金	7,300	7,273
匯兌差額	4,271	4,356
其他	28,227	25,360
	<u>198,220</u>	<u>202,889</u>

由於員工數目減少，員工成本輕微減少。由於年內持續進行出售活動，法律及專業費用維持相若水平。

財務費用

本集團於本年度就貸款確認財務費用(經扣除資本化利息)港幣372,000,000元(二零二一年：港幣419,000,000元)。該減少乃由於出售位於美國的投資物業後償還按揭貸款，被加息的影響所抵銷。

分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損

分屬於有限合夥人虧損港幣142,000,000元(二零二一年：虧損港幣186,000,000元)及分屬於可認沽工具持有人收益港幣11,000,000元(二零二一年：虧損港幣400,000元)。分屬虧損的實體主要包括與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。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，分屬於有限合夥人財務業績記錄於本集團綜合收益表。因主要位於美國中部的投資物業公允值減少產生分屬於有限合夥人的虧損為港幣142,000,000元。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。

財務資源及流動資金

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣791,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣825,000,000元)，已承諾未提取借貸融資港幣560,000,000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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的貸款(不包括租賃負債)為港幣5,276,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣6,068,000,000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投資物業後結清按揭貸款所致。於二零二二年十二月三十一日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為21%及79%。本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二二年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	估貸款百分比	二零二一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	估貸款百分比
1年內	1,112	21%	1,850	30%
1至2年	449	8%	468	8%
2至5年	3,102	59%	3,036	50%
5年以上	613	12%	714	12%
	<u>5,276</u>	<u>100%</u>	<u>6,068</u>	<u>100%</u>

上述貸款96%均以美元計值及4%以港幣計值。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)由二零二一年十二月三十一日之72%改善至二零二二年十二月三十一日之70%，主要由於出售投資物業及結清相關貸款所致。本集團將會於適當時間逐步變現其投資，我們認為於物業成功出售後，本集團的負債狀況將得以進一步緩和。作為房地產基金平台，GR Realty的策略是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。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

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣41,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣18,000,000元)、投資物業為港幣7,393,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣7,817,000,000元)、發展中物業為港幣421,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：無)及分類為持作出售的資產為零價值(於二零二一年十二月三十一日：港幣942,000,000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5,260,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣6,068,000,000元)。

重大投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣106,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣263,000,000元)。

該等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香港聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二二年十二月三十一日，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，俄烏衝突所帶來的持續負面溢出效應以及歐美等國家的高通脹水平等因素，導致當前全球經濟、業務環境及前景不明朗，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。經考慮當前地緣政治局勢緊張、全球供應鏈問題及美聯儲加息後，在美國物色符合本公司及其股東整體利益的合適投資目標的前提下，如本公司二零二二年中期報告先前所估計及披露，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二零二三年第四季度或之前。該預期時間表將視乎市況的未來發展而可能進一步變動。

報告期後事項

於報告期末後，本集團接獲買方書面終止通知，表示其無意就一項賬面值港幣311,884,000元分類為持作出售資產的投資物業訂立買賣協議。有關終止的詳情載於本公司日期為二零二三年二月六日的公告。

綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	3, 4	1,064,608	1,227,106
直接成本及營運開支	5	(478,436)	(493,701)
		<u>586,172</u>	<u>733,405</u>
其他收入、收益／虧損	6	40,732	63,434
行政及其他費用		(198,220)	(202,889)
持作買賣的金融工具公允值變動		(41,998)	28,883
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(154,797)	45,430
投資物業公允值變動		(276,086)	(150,799)
金融資產的減值虧損撥備		(10,509)	(1,418)
應佔聯營公司業績		88	1,063
財務費用	7	(371,746)	(419,329)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		130,800	186,386
		<u>(295,564)</u>	<u>284,166</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	8	(295,564)	284,166
所得稅	9	(34,224)	(45,551)
		<u>(329,788)</u>	<u>238,615</u>
本年度(虧損)／溢利		<u>(329,788)</u>	<u>238,615</u>
本年度(虧損)／溢利分屬於：			
本公司股東		(295,740)	(8,111)
非控股權益		(34,048)	246,726
		<u>(329,788)</u>	<u>238,615</u>
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	10		
— 基本(港幣)		(0.47)	(0.01)
— 攤薄(港幣)		(0.47)	(0.01)
		<u>(0.47)</u>	<u>(0.01)</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	<u>(329,788)</u>	<u>238,615</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>(2,378)</u>	<u>22,030</u>
本年度其他全面收入	<u>(2,378)</u>	<u>22,030</u>
本年度全面總收入	<u>(332,166)</u>	<u>260,645</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(298,118)	13,919
非控股權益	<u>(34,048)</u>	<u>246,726</u>
	<u>(332,166)</u>	<u>260,645</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	12	8,194,869	8,498,509
物業、機器及設備		26,335	40,901
於合營公司的投資		8	—
於聯營公司的投資		6,501	6,491
按公允值計入損益的金融資產	13	546,938	1,958,982
按金、預付款項及其他應收賬款		75,949	69,398
其他金融資產		695,342	536,572
受限制銀行存款		2,202	1,769
遞延稅項資產		157,955	90,671
		<u>9,706,099</u>	<u>11,203,293</u>
流動資產			
發展中物業		1,024,961	1,861,601
持作買賣的物業		955,520	—
按金、預付款項及其他應收賬款		214,329	498,173
持作買賣的金融工具		118,121	324,597
可收回稅項		26,775	39,912
受限制銀行存款		124,752	161,834
現金及銀行結餘		790,673	824,947
		<u>3,255,131</u>	<u>3,711,064</u>
分類為持作出售的資產	14	<u>352,128</u>	<u>1,108,310</u>
		<u>3,607,259</u>	<u>4,819,374</u>
資產總值		<u>13,313,358</u>	<u>16,022,667</u>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		606,375	750,192
應付股東賬款		–	429,543
應付稅項		4,984	2,547
貸款	15	1,124,427	1,864,426
其他金融負債		–	139,009
		<u>1,735,786</u>	<u>3,185,717</u>
流動資產淨值		<u>1,871,473</u>	<u>1,633,657</u>
資產總值減流動負債		<u><u>11,577,572</u></u>	<u><u>12,836,950</u></u>
資本及儲備			
股本		371,191	371,191
儲備		4,736,481	5,034,825
分屬於本公司股東的權益		5,107,672	5,406,016
非控股權益		1,320,657	1,901,402
總權益		<u>6,428,329</u>	<u>7,307,418</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		24,610	25,065
應付股東賬款		623,988	896,770
貸款	15	4,172,535	4,291,163
其他金融負債		225,196	268,758
遞延稅項負債		102,914	47,776
		<u>5,149,243</u>	<u>5,529,532</u>
總權益及非流動負債		<u><u>11,577,572</u></u>	<u><u>12,836,950</u></u>

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	可換股 優先股		注資儲備 港幣千元	重估盈餘 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	分屬於	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
		儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元					本公司 股東 的權益 港幣千元		
於二零二二年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	29,424	156,886	5,406,016	1,901,402	7,307,418
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(295,740)	(295,740)	(34,048)	(329,788)
其他全面收入										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(2,378)	-	(2,378)	-	(2,378)
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	(2,378)	(295,740)	(298,118)	(34,048)	(332,166)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,004)	(97,004)
在控制權並無變動的情況下										
於附屬公司擁有權益的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(449,693)	(449,693)
於二零二二年十二月三十一日的結餘	<u>371,191</u>	<u>2,260,565</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>20,256</u>	<u>27,046</u>	<u>(139,080)</u>	<u>5,107,672</u>	<u>1,320,657</u>	<u>6,428,329</u>

	股本 港幣千元	可換股 優先股		注資儲備 港幣千元	重估盈餘 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	分屬於	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
		儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元					本公司 股東 的權益 港幣千元		
於二零二一年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	7,394	165,223	5,392,323	1,794,362	7,186,685
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	(8,111)	(8,111)	246,726	238,615
其他全面收入										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	22,030	-	22,030	-	22,030
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	22,030	(8,111)	13,919	246,726	260,645
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,686)	(139,686)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<u>371,191</u>	<u>2,260,565</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>20,256</u>	<u>29,424</u>	<u>156,886</u>	<u>5,406,016</u>	<u>1,901,402</u>	<u>7,307,418</u>

附註

1. 一般事項

載於截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)該等年度的法定年度綜合財務報表，惟源於該等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第436條規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時提交截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 自二零二二年一月一日起

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
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
香港會計準則第37號的修訂本	虧損性合約 — 履約成本
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	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務 報告準則、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號租賃的 修訂本
香港財務報告準則第3號的修訂本	參照概念框架

該等新訂或經修訂香港財務報告準則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。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

下列可能與本集團財務報表相關的新訂或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
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 (二零二零年修訂本) ³
香港會計準則第1號的修訂本	附帶契諾的非流動負債 (二零二二年修訂本) ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則作業準則第2號的修訂本	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號的修訂本	會計估計定義 ²
香港會計準則第12號的修訂本	源自單一交易的資產及負債之相關遞延稅項 ²
香港財務報告準則第16號的修訂本	售後租回中的租賃負債 ³

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

上述已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則於應用後不太可能會對本集團的綜合業績及綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部下的匯報及經營分部如下：

— 美利堅合眾國(「美國」)物業投資

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

— 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。

– 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	由GR Realty管理		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	對銷 港幣千元	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					
分部收入	925,927	128,342	9,054	–	1,285	–	1,064,608
減：分部間銷售	–	–	–	–	3,716	(3,716)	–
綜合收益表中所呈列的收入	<u>925,927</u>	<u>128,342</u>	<u>9,054</u>	<u>–</u>	<u>5,001</u>	<u>(3,716)</u>	<u>1,064,608</u>
分部業績	<u>465,890</u>	<u>25,919</u>	<u>(29,494)</u>	<u>(157,791)</u>	<u>(42,453)</u>		<u>262,071</u>
銀行存款利息收入							3,151
折舊							(18,007)
金融資產的減值虧損撥備							(10,509)
財務費用							(371,746)
未分配的企業支出							(160,524)
除所得稅前虧損							<u>(295,564)</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理					對銷 港幣千元	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	1,211,908	–	9,709	–	5,489	–	1,227,106
減：分部間銷售	–	–	–	–	3,976	(3,976)	–
綜合收益表中所呈列的收入	<u>1,211,908</u>	<u>–</u>	<u>9,709</u>	<u>–</u>	<u>9,465</u>	<u>(3,976)</u>	<u>1,227,106</u>
分部業績	<u>820,708</u>	<u>(1,082)</u>	<u>(2,541)</u>	<u>44,727</u>	<u>29,936</u>		<u>891,748</u>
銀行存款利息收入							5,833
折舊							(15,875)
金融資產的減值虧損撥備							(1,418)
財務費用							(419,329)
未分配的企業支出							(176,793)
除所得稅前溢利							<u>284,166</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。

(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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	9,927,328	10,908,546
– 美國物業開發	2,147,883	1,929,641
– 香港物業投資	406,789	440,063
– 基金投資	538,612	2,199,615
– 證券及其他投資	190,925	361,900
未分配資產	101,821	182,902
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	13,313,358	16,022,667
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	5,921,684	7,508,249
– 美國物業開發	636,310	484,542
– 香港物業投資	4,011	2,910
– 基金投資	268	–
– 證券及其他投資	190	5,403
未分配負債	322,566	714,145
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	6,885,029	8,715,249
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由GR Realty管理					合計 港幣千元
	美國	美國	香港		證券及	
	物業投資 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	其他投資 港幣千元	
已包括在計算分部損益或分部資產內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	(41,998)	(41,998)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	-	-	(156,305)	1,508	(154,797)
投資物業公允值變動	(247,953)	9,218	(37,351)	-	-	(276,086)
出售投資物業的收益	31,163	-	-	-	-	31,163
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	130,800	-	-	-	-	130,800

截至二零二一年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由GR Realty管理					合計 港幣千元
	美國	美國	香港		證券及	
	物業投資 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	其他投資 港幣千元	
已包括在計算分部損益或分部資產內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	28,883	28,883
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	-	-	44,719	711	45,430
投資物業公允值變動	(139,929)	-	(10,870)	-	-	(150,799)
出售投資物業的收益	36,175	-	-	-	-	36,175
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	186,386	-	-	-	-	186,386

(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)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	9,515	10,585	406,280	451,964
美國	1,054,902	1,213,555	7,814,924	8,087,446
其他	191	2,966	—	—
	<u>1,064,608</u>	<u>1,227,106</u>	<u>8,221,204</u>	<u>8,539,410</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無來自單一客戶之收入佔本集團總收入之10%或以上。

4. 收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租金收入	740,921	983,833
股息收入	1,285	5,490
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	128,213	—
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	194,189	237,783
	<u>1,064,608</u>	<u>1,227,106</u>

5. 直接成本及營運開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
維修、維護及公用設施	188,446	256,694
物業保險成本	22,064	23,756
物業管理開支	37,469	38,114
房地產稅	119,281	170,998
出售物業成本	107,997	–
其他	3,179	4,139
	<u>478,436</u>	<u>493,701</u>

6. 其他收入、收益／虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
利息收入	4,867	7,966
政府補貼(附註)	–	18,055
出售投資物業的收益	31,163	36,175
其他	4,702	1,238
	<u>40,732</u>	<u>63,434</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，並已於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認該政府補貼。

7. 財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	367,531	404,604
租賃負債的利息開支	1,450	5,524
並非按公允值計入損益的金融負債利息開支總額	368,981	410,128
安排費攤銷	8,536	9,201
減：資本化金額(附註)	(5,771)	–
	371,746	419,329

附註：

貸款成本已於年內按介乎5%至9.25%(二零二一年：無)的不同適用年利率進行資本化並計入添置發展中物業。

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除及(計入)下列各項後得出：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
核數師酬金		
– 法定審計服務	2,250	2,100
– 其他審計服務	5,050	5,173
	7,300	7,273
投資物業的總租金收入	(740,921)	(983,833)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	370,439	493,701
	(370,482)	(490,132)
淨匯兌虧損	4,271	4,356
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	1,703	1,961

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	–	180
往年撥備不足／(過度)	58	(5)
	58	175
即期稅項 – 海外稅項		
年內撥備	28,697	8,958
往年撥備不足	16	2,106
	28,713	11,064
遞延稅項開支	5,453	34,312
所得稅	34,224	45,551

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的16.5% (二零二一年：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。

香港境外附屬公司的即期稅項按相關稅務司法權區適用的現行稅率徵收。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

分屬於本公司股東的每股基本虧損乃根據年內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣295,966,000元(二零二一年：約港幣8,337,000元)及年內已發行635,570,000股(二零二一年：635,570,000股)普通股加權平均數計算。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分屬於本公司股東的虧損	(295,740)	(8,111)
減：年內已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
	<hr/>	<hr/>
分屬於本公司股東的經調整虧損	(295,966)	(8,337)

(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二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

11. 股息

本公司於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無就本公司可換股優先股及普通股派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

12. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港物業	406,280	439,690
美國物業	7,788,589	8,058,819
	<hr/>	<hr/>
	8,194,869	8,498,509

附註：

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

於本年度投資物業進行重新估值導致公允值變動產生虧損淨額約港幣276,086,000元(二零二一年：約港幣150,799,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二二年十二月三十一日，本集團約74%(二零二一年：約72%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二二年十二月三十一日，投資物業約港幣7,392,670,000元(二零二一年：約港幣7,816,898,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣4,463,079,000元(二零二一年：約港幣4,647,150,000元)的抵押品。

13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非上市股本投資	–	82
其他資產(附註(a))	8,360	6,810
非上市基金投資(附註(b))	538,578	1,952,090
	<u>546,938</u>	<u>1,958,982</u>

該等投資於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司進行估算。

附註：

(a) 其他資產即會籍債券。於報告期末，本集團所持有的會籍債券公允值為港幣8,360,000元(二零二一年：港幣6,810,000元)。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，非上市股本投資及其他資產公允值計量分類為公允值層級第三級內。

(b)(i) 於二零二一年十二月三十一日，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」)約151,000股參與可贖回優先股。子基金透過利用多策略投資方式投資所募集資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)亞太股票，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參與可贖回優先股於二零二一年十二月三十一日的公允值約為港幣279,028,000元。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，子基金參與可贖回優先股已全部贖回。

於二零二一年十二月三十一日，上文附註(b)(i)所述非上市基金投資公允值計量分類為公允值層級第二級內。

(b)(ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有於開曼群島註冊成立之 Neutron Property Fund Limited (「房地產基金」) 約 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」) 約 637,000 股不可贖回、無投票權參與股份。於二零二一年十二月三十一日，於房地產基金及私募股權基金的投資的公允值分別為約港幣 475,453,000 元及約港幣 529,614,000 元。

房地產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。

於二零二二年十月二十七日，房地產基金和私募股權基金以部分現金及部分實物形式向本集團作出分派。其後已通過房地產基金和私募股權基金的自願清盤決議。

(b)(iii) 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 基金」) 訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向 PRB 基金注資承諾總金額 60,000,000 美元(相等於約港幣 465,000,000 元)。於二零二二年十二月三十一日，於 PRB 基金的投資公允值為約港幣 538,578,000 元(二零二一年：約港幣 667,995,000 元)。

PRB 基金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華人民共和國(「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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，上文附註 (b)(ii) 及 (b)(iii) 所述非上市基金投資公允值計量分類為公允值層級第三級內。

14. 分類為持作出售的資產

分類為持作出售的資產之主要類別如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業	<u>352,128</u>	<u>1,108,310</u>

15. 貸款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃負債		
1年內	12,746	14,173
1年後但於2年內	4,876	12,279
2年後但於5年內	3,621	7,161
5年後	—	53,674
	<u>21,243</u>	<u>87,287</u>
銀行貸款及循環貸款 (附註(a))		
1年內	854,373	1,654,964
1年後但於2年內	209,060	264,005
2年後但於5年內	2,967,325	2,684,950
5年後	612,828	714,176
	<u>4,643,586</u>	<u>5,318,095</u>
應付票據 (附註(b))		
1年內	257,308	195,289
1年後但於2年內	239,805	203,490
2年後但於5年內	135,020	351,428
	<u>632,133</u>	<u>750,207</u>
總貸款	5,296,962	6,155,589
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(1,124,427)</u>	<u>(1,864,426)</u>
	<u>4,172,535</u>	<u>4,291,163</u>

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
有抵押		
港幣	201,600	210,000
美元	4,426,392	5,108,095
	<u>4,627,992</u>	<u>5,318,095</u>
無抵押		
美元	15,594	—
	<u>15,594</u>	<u>—</u>
	<u>4,643,586</u>	<u>5,318,095</u>

銀行貸款及循環貸款約港幣4,627,992,000元(二零二一年：約港幣5,318,095,000元)以本集團的若干投資物業、已抵押銀行存款、發展中物業及本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

(b) 所有應付票據以美元計值，並以本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

16. 報告期後事項

於報告期末後，本集團接獲買方書面終止通知，表示其無意就一項賬面值港幣311,884,000元分類為持作出售資產(附註14)的投資物業訂立買賣協議。有關終止的詳情載於本公司日期為二零二三年二月六日的公告。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

遵守董事進行股份買賣的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的行為守則。在本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於本年度內遵守標準守則所載的要求標準。

遵守企業管治常規守則

於本年度內，本公司已於上市規則附錄十四第2部份所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文(「守則條文」)，惟守則條文第C.2.7條除外。

守則條文第C.2.7條規定董事會主席(「主席」)應至少每年與獨立非執行董事舉行一次無其他董事列席的會議。儘管於本年度主席並無與獨立非執行董事舉行無其他董事列席的會議，惟主席授權本公司首席執行官收集獨立非執行董事可能存有的任何疑慮及／或問題並向彼匯報，以便於適當時候召開跟進會議(如有必要)。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績。

審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公佈作出核證。

充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，於本公告日期，本公司就其普通股一直維持上市規則規定之充足公眾持股量。

年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零二二年度報告將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 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，並衷心感謝董事局成員以及管理層及員工對本集團的辛勞付出。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事兼首席執行官
黎國鴻

香港，二零二三年三月十日

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：

盧煥波先生
陳英順女士
李世佳先生