



盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號：174

盛洋投資



2023
中期報告

目錄

2	財務摘要
3	主席報告
5	管理層討論與分析
14	獨立審閱報告
16	簡明綜合收益表
17	簡明綜合全面收益表
18	簡明綜合財務狀況表
20	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合財務報表附註
57	其他資料
62	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)

收入	511,617	491,382
除所得稅前虧損	(395,423)	(115,113)
期內虧損	(411,487)	(138,689)
分屬於本公司股東的虧損	(379,245)	(146,986)
每股虧損 — 基本(港幣元)	(0.60)	(0.23)
每股虧損 — 攤薄(港幣元)	(0.60)	(0.23)

(港幣千元)	於	於
	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 (經審核)

資產總值	11,998,750	13,313,358
分屬於本公司股東的權益	4,746,023	5,107,672
現金及現金等值	433,789	790,673

主席報告

本人代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年中期期間」)的業績。

財務業績

於二零二三年中期期間，本集團錄得收入港幣512,000,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年中期期間」)：港幣491,000,000元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損港幣379,000,000元(二零二二年中期期間：分屬於本公司股東的虧損港幣147,000,000元)。由於全球經濟受後疫情的持續影響，以及主要央行多次加息行動對全球經濟復甦形成阻力，資本市場於二零二三年中期期間持續波動，資產價格下跌，本集團的物業錄得公允值下降約5%(約港幣387,000,000元)。有關我們財務業績的詳情載於「管理層討論與分析」一節。

董事局不建議於二零二三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

於二零二三年中期期間，本集團依然聚焦於美國(「美國」)的物業投資和物業開發業務。

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，透過我們於美國的物業基金管理平台 Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」)管理美國的房地產業務，集團的主要業務。

於二零二三年中期期間，本集團繼續鞏固其寫字樓的營運，將該等物業的租金收入及輔助服務收入維持在穩定水準，於二零二三年中期期間，本集團憑藉市場情況及退出條件，完成出售位於美國中部的2個寫字樓物業。

另外，本集團繼續推進位於美國紐約曼哈頓 Avenue of the Americas 的住宅開發項目的銷售，於二零二三年中期期間錄得總銷售收益港幣53,000,000元。而另一個位於美國紐約的住宅開發項目(North First Street)也順利進入了開發階段的尾聲。

踏入二零二三年，全球經濟正逐步擺脫疫情影響、俄烏戰爭及供應鏈受阻等各項困擾因素帶來的經濟環境陰霾，並進入復蘇階段。而全球發達經濟體當中，美國今年經濟增長預測為1.6%，估計明年將進一步下降至1.1%。市場繼續關注美國經濟會否陷入衰退或實現軟著陸。美國聯邦基金利率仍然處於16年來的最高位。市場普遍預期美國聯儲局於二零二三年年底前仍有機會進一步加息。房屋市場方面，美國聯儲局的加息政策導致美國的抵押貸款利率近二十年來首次升至7%以上，預計美國房地產市場將持續放緩，而房地產融資持續處於困難的局面。

展望本年度下半年，本公司將繼續密切注視全球經濟脈搏及房地產市場動態發展，諸如：聯儲局的加息步伐、美國經濟數據等。同時本公司將繼續抱持樂觀態度，貫徹當前的經營策略，以符合股東整體利益。

致謝

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

主席
沈培英

香港，二零二三年八月十一日

管理層討論與分析

於二零二三年中期期間，本集團繼續集中在商業和住宅房地產相關的業務，地域劃分主要分佈在美國和香港。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從物業投資、於美國從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二零二三年六月三十日的資產總值的65%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二零二三年六月三十日的資產總值的9%及4%。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三十年，作為全面綜合性房地產平台，於美國特定目標市場投資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）

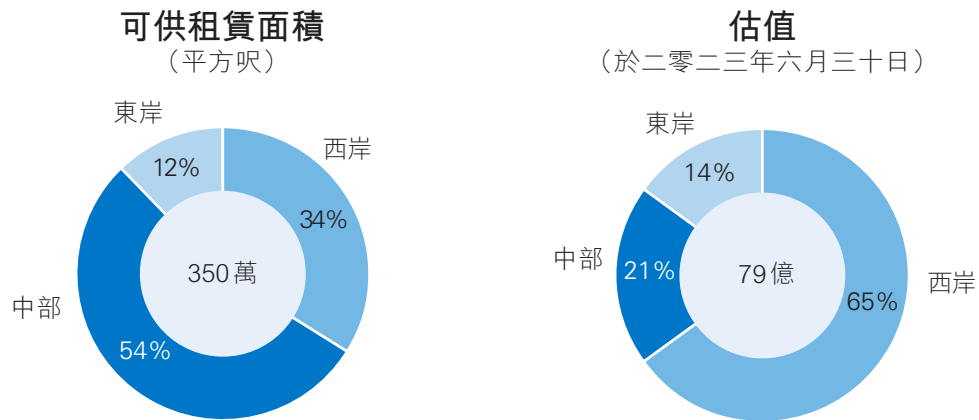
於二零二三年六月三十日，我們的均衡物業組合於美國西岸、中部及東岸（當地主要行業參與者為我們之重點租戶）的12項商用物業以及紐約市三幢住宅大樓內數個單位。GR Realty管理我們所有美國物業投資，專注於表現卓越的高增長科技、創新和以經濟為中心的新興子市場及租戶（大部分位於美國西岸及東岸），同時根據出售計劃於適當時候逐步變現投資以求最大化物業價值。

於二零二三年六月三十日，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7,872,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣8,141,000,000元）。來自美國投資物業的總收入為港幣444,000,000元（二零二二年中期期間：港幣486,000,000元）。賬面值及收益減少乃主要因於二零二三年中期期間成功出售2項投資物業所致（二零二二年中期期間：出售5項投資物業），帶來出售收益港幣4,000,000元（二零二二年中期期間：出售收益港幣31,000,000元），所得款項淨額預留作一般營運資金及於未來作穩健投資。於二零二三年中期期間及二零二二年中期期間，概無收購投資物業。

管理層討論與分析

於二零二三年六月三十日，我們於美國的可供租賃投資物業總面積為3,467,000平方呎（於二零二二年十二月三十一日：3,712,000平方呎），平均租用率為74%。

於美國的投資物業（包括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美國物業的資產組合，並保持審慎樂觀，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) 紐約曼哈頓 Avenue of the Americas、(ii) 紐約布魯克林 North First Street 及 (iii) 紐約曼哈頓 Second Avenue 之住宅重建項目。

位於 Avenue of the Americas 的重建項目包括總樓面面積 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及出租。於二零二三年中期期間，銷售住宅單位產生的收益為港幣 53,000,000 元（二零二二年中期期間：無），而出租住宅單位產生的收益為港幣 4,000,000 元（二零二二年中期期間：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設施及其他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下半年竣工。Second Avenue 項目計劃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，已完成清拆階段。然而，鑑於項目複雜程度，管理層正計劃出售整個項目，因此，於二零二三年六月三十日，本項目已重新分類為持作出售物業，並撇減可變現淨值港幣 134,000,000 元。

管理層討論與分析

我們將密切監察我們物業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內的甲級寫字樓單位。我們於香港的投資物業賬面值合共為港幣408,000,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣406,000,000元)，佔我們於二零二三年六月三十日的資產總值的3%(於二零二二年十二月三十一日：3%)。於二零二三年中期期間，於香港的投資物業的租金收入為港幣4,000,000元(二零二二年中期期間：港幣5,000,000元)，平均租用率為82%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二三年六月三十日，我們的證券投資結餘為零(於二零二二年十二月三十一日：港幣118,000,000元)。於二零二三年中期期間，證券投資產生公允價值收益港幣12,000,000元(二零二二年中期期間：虧損港幣42,000,000元)。鑑於全球經濟不明朗令市場狀況波動，本集團已於二零二三年中期期間，實施風險緩解措施，完全變現其證券投資組合。

於二零二三年六月三十日，我們基金投資組合(分類為「按公允價值計入損益的金融資產」)的賬面值為港幣523,000,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣539,000,000元)，而二零二三年中期期間錄得公允價值變動總收益港幣4,000,000元(二零二二年中期期間：虧損港幣141,000,000元)。

於二零二三年五月，Prosperity Risk Balanced Fund LP(「**PRB基金**」)(本集團作為其有限合夥人)向本集團作出部分分派(主要為實物分派)(「**分派事項**」)。對本集團進行的分派事項主要包括PRB基金擁有100%的一個投資實體的全部股權。分派事項後，該投資實體已成為本公司的附屬公司。該投資實體的主要資產及投資包括基金投資，於其後列為及分類為按公允價值計入損益的金融資產。除本集團財務報表中的資產重新分類外，分派事項於二零二三年中期期間並無對本集團及其業績產生重大財務影響。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	350,662	395,209
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	107,420	95,523
物業銷售	53,276	-
其他	259	650
	511,617	491,382

由於本集團於美國的14項商業物業中的2項已出售，租金收入減少港幣45,000,000元至港幣351,000,000元。錄得物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入港幣107,000,000元，主要包括向租戶提供服務的收入港幣71,000,000元及停車場收入港幣21,000,000元。

出售位於Avenue of the Americas重建項目（於二零二二年底竣工）的住宅單位產生收入港幣53,000,000元。有關本重建項目的詳情於管理層討論與分析項下「於美國的物業開發（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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
維修、維護及公用設施	83,724	97,964
物業保險及管理開支	26,644	29,890
房地產稅	70,865	104,706
已售物業成本	48,489	-
撇減持作出售物業至可變現淨值	133,730	-
其他	4,997	1,514
	368,449	234,074

管理層討論與分析

由於本集團於美國的14項商業物業中的2項已售出，維修、維護及公共設施減少港幣14,000,000元及房地產稅減少港幣34,000,000元。

於二零二三年中期期間錄得已售物業成本港幣48,000,000元。有關位於Avenue of the Americas的重建項目單位已售出。

位於Second Avenue的重建項目已於重新分類為持作出售物業後撇減至其可變現淨值港幣134,000,000元。有關本重建項目的詳情及其重新分類的原因於管理層討論與分析項下「於美國的物業開發(由GR Realty管理)」一節闡述。

投資物業公允值變動及分類為持作出售的資產公允值變動產生的虧損

本集團於二零二三年中期期間分別錄得投資物業公允值變動及分類為持作出售的資產公允值變動產生的虧損港幣348,000,000元及港幣39,000,000元(二零二二年中期期間：分別為溢利港幣4,000,000元及零)。

由於於二零二三年上半年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，我們投資物業公允值整體減少5%。位於美國中部及東岸的若干物業錄得價值減少合共9%(約港幣258,000,000元)，而我們位於美國西岸的其他物業錄得價值減少合共3%(約港幣131,000,000元)。位於香港之投資物業的錄得價值輕微增加合共1%(約港幣2,000,000元)。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
出售投資物業的收益	3,564	31,142
利息收入	3,806	3,153
其他	495	583
	7,865	34,878

於二零二三年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括出售位於美國的2項投資物業的收益港幣4,000,000元。

管理層討論與分析

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	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
員工成本	47,986	42,192
法律及專業費用	26,220	23,500
折舊	8,857	8,294
保險開支	4,210	3,658
資訊服務費	5,412	4,961
核數師酬金	3,497	2,730
匯兌差額	(15,232)	(7,014)
其他	13,868	17,615
	94,818	95,936

除在美元升值下港幣8,000,000元的匯兌差額變動外，行政及其他費用整體上並無重大波動。由於美國勞工市場各個行業均出現勞工短缺且新聘工資上漲，員工成本輕微增加。

財務費用

本集團於二零二三年中期期間就貸款確認財務費用（經扣除資本化利息）港幣203,000,000元（二零二二年中期期間：港幣182,000,000元）。該增加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123,000,000元（二零二二年中期期間：虧損港幣57,000,000元）及概無分屬於可認沽工具持有人收益／虧損（二零二二年中期期間：收益港幣7,000,000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，分屬於有限合夥人的財務業績記錄於本集團綜合收益表。因主要位於美國東岸及中部的投資物業公允值減少產生的虧損港幣123,000,000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權益。

管理層討論與分析

財務資源及流動資金

於二零二三年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣434,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣791,000,000元）及已承諾未提取借款融資為港幣368,000,000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。

於二零二三年六月三十日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣4,748,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣5,276,000,000元）。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款以及應付票據。現金資源及貸款減少主要由於到期後結清按揭貸款及出售投資物業所致。於二零二三年六月三十日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為16%及84%。本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二三年 六月三十日 (港幣百萬元)	佔貸款百分比	二零二二年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	佔貸款百分比
1年內	746	16%	1,112	21%
1至2年	3,005	63%	449	8%
2至5年	816	17%	3,102	59%
5年以上	181	4%	613	12%
	4,748	100%	5,276	100%

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）於二零二三年六月三十日為72%（二零二二年十二月三十一日：70%）。作為房地產基金平台，GR Realty的策略是利用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

於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣46,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣41,000,000元）、投資物業為港幣7,241,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣7,393,000,000元）及發展中物業為零（於二零二二年十二月三十一日：港幣421,000,000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4,261,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣5,260,000,000元）。

重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣41,000,000元（於二零二二年十二月三十一日：港幣106,000,000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。

於二零二三年六月三十日，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。

管理層討論與分析

於二零二三年六月三十日，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年報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。

僱員

於二零二三年六月三十日，受僱員工總數（包括GR Realty團隊）為88人（於二零二二年十二月三十一日：91人）。於二零二三年中期期間，本集團的整體員工成本為港幣48,000,000元（二零二二年年中期期間：港幣42,000,000元），其中GR Realty佔港幣39,000,000元（二零二二年年中期期間：港幣33,000,000元）。員工成本增加乃由於美國勞工市場出現勞工短缺且工資上漲。

本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的個別表現及於相應當地市場的薪酬水平。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司董事局
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第16至56頁的中期財務資料,此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)於二零二三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,中期財務資料的報告須根據其相關條文及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」編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期財務資料。

我們的責任是根據我們審閱對本中期財務資料作出結論。本報告依據我們協定的聘任條款,僅向貴公司(作為一個實體)呈報我們的結論,除此之外別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

我們已依據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。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事項的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小,故我們不能保證我們知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們並不發表審核意見。

獨立審閱報告

結論

按照我們的審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林碧華

執業證書編號 P05325

香港，二零二三年八月十一日

簡明綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收入	4,5	511,617	491,382
直接成本及營運開支	6	(368,449)	(234,074)
		143,168	257,308
其他收入、收益／虧損	7	7,865	34,878
行政及其他費用	8	(94,818)	(95,936)
持作買賣的金融工具公允值變動		12,143	(41,778)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		3,681	(140,600)
投資物業公允值變動	13	(347,564)	3,728
分類為持作出售的資產公允值變動		(39,027)	-
金融資產的減值虧損撥備		(629)	(611)
應佔聯營公司業績		-	88
財務費用	9	(202,862)	(182,417)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		122,620	50,227
除所得稅前虧損		(395,423)	(115,113)
所得稅	10	(16,064)	(23,576)
本期間虧損		(411,487)	(138,689)
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(379,245)	(146,986)
非控股權益		(32,242)	8,297
		(411,487)	(138,689)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	11		
- 基本(港幣)		(0.60)	(0.23)
- 攤薄(港幣)		(0.60)	(0.23)

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	(411,487)	(138,689)
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	17,822	6,879
本期間其他全面收入	17,822	6,879
本期間全面總收入	(393,665)	(131,810)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(361,423)	(140,107)
非控股權益	(32,242)	8,297
	(393,665)	(131,810)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 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	13	8,000,810	8,194,869
物業、機器及設備		25,706	26,335
於合營公司的投資		6,310	8
於聯營公司的投資		6,033	6,501
按公允值計入損益的金融資產	14	531,143	546,938
按金、預付款項及其他應收賬款	15	73,266	75,949
其他金融資產	21	520,115	695,342
受限制銀行存款	16	132	2,202
遞延稅項資產		161,743	157,955
		9,325,258	9,706,099
流動資產			
發展中物業	17	478,598	1,024,961
持作買賣的物業	17	1,121,820	955,520
按金、預付款項及其他應收賬款	15	141,330	214,329
持作買賣的金融工具		-	118,121
可收回稅項		26,121	26,775
受限制銀行存款	16	192,187	124,752
現金及銀行結餘		433,789	790,673
		2,393,845	3,255,131
分類為持作出售的資產	18	279,647	352,128
		2,673,492	3,607,259
資產總值		11,998,750	13,313,358
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		482,533	606,375
應付稅項		4,659	4,984
貸款	20	754,986	1,124,427
		1,242,178	1,735,786
流動資產淨值		1,431,314	1,871,473
資產總值減流動負債		10,756,572	11,577,572

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	22	371,191	371,191
儲備		4,374,832	4,736,481
分屬於本公司股東的權益		4,746,023	5,107,672
非控股權益		1,234,985	1,320,657
總權益		5,981,008	6,428,329
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		32,805	24,610
應付一名股東賬款	19	423,777	623,988
貸款	20	4,006,923	4,172,535
其他金融負債	21	202,499	225,196
遞延稅項負債		109,560	102,914
		4,775,564	5,149,243
總權益及非流動負債		10,756,572	11,577,572

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本		可換股 優先股		永久債券		注資儲備		重估盈餘 儲備		匯兌儲備		累計虧損		分屬於 本公司 股東的 權益		非控股 權益		總權益	
	港幣千元 (附註22)	港幣千元 (附註23)	港幣千元 (附註24)	港幣千元 (附註24)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	27,046	(139,080)	5,107,672	1,320,657	6,428,329										
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(379,245)	(379,245)												
其他全面收入	-	-	-	-	-	17,822	-	17,822												
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	17,822	-	17,822												
本期間全面總收入	-	-	-	-	-	17,822	(379,245)	(361,423)												
已付永久債券持有人的分派	-	-	-	-	-	-	(226)	(226)												
已付非控股權益的分派	-	-	-	-	-	-	-	-												
於二零二三年六月三十日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	44,868	(518,551)	4,746,023	1,234,985	5,981,008										

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本		可換股 優先股		永久債券		重估盈餘		分屬於 本公司		總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二二年一月一日的結餘	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	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(146,986)	(146,986)	8,297	(138,689)	
其他全面收入	-	-	-	-	-	6,879	-	6,879	-	6,879	
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	6,879	-	6,879	-	6,879	
本期間全面總收入	-	-	-	-	-	6,879	(146,986)	(140,107)	8,297	(131,810)	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,086)	(34,086)	
於二零二二年六月三十日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	36,303	9,674	5,265,683	1,875,613	7,141,296	

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損	(395,423)	(115,113)
調整：		
折舊	8,857	8,294
股息收入	(259)	(650)
持作買賣的金融工具公允值變動	(12,143)	41,778
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	(3,681)	140,600
投資物業公允值變動	347,564	(3,728)
分類為持作出售的資產公允值變動	39,027	-
出售投資物業的收益	(3,564)	(31,142)
金融資產的減值虧損撥備	629	611
撇減持作買賣的物業至可變現淨值	133,730	-
應佔聯營公司業績	-	(88)
財務費用	202,862	182,417
利息收入	(3,806)	(3,153)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	(122,620)	(50,227)
於營運資金變動前的經營溢利	191,173	169,599
按金、預付款項及其他應收賬款減少／(增加)	75,549	(329,520)
發展中物業及持作買賣的物業增加	(13,172)	(167,535)
受限制銀行存款增加	(65,365)	(7,069)
持作買賣的金融工具減少	130,264	154,132
其他應付賬款及應計費用(減少)／增加	(45,027)	15,139
經營所得／(使用)現金淨額	273,422	(165,254)
股息收入	259	650
(已付)／已退所得稅	(12,735)	8,885
經營活動現金收入／(使用)現金淨額	260,946	(155,719)

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動現金流量		
購入物業、機器及設備	(8,116)	-
注資合營公司	(6,302)	-
投資物業的資本開支	(35,598)	(51,863)
出售投資物業的所得款項	237,155	1,108,030
已收贖回非上市基金投資	22,995	247,495
於聯營公司投資的分派	502	-
已收利息	3,806	2,196
投資活動現金收入淨額	214,442	1,305,858
融資活動現金流量		
新增銀行貸款	147,230	466,354
償還銀行貸款	(552,903)	(1,140,977)
已付有限合夥權益的結清	(12,331)	(61,353)
償還租賃負債	(7,535)	(9,503)
已付利息	(153,547)	(101,167)
償還應付股東賬款	(203,437)	(311,901)
已付非控股權益的分派	(53,430)	(34,086)
已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
融資活動現金使用淨額	(836,179)	(1,192,859)
現金及現金等值減少淨額	(360,791)	(42,720)
期初現金及現金等值	790,673	824,947
匯率變動影響	3,907	12,672
期末現金及現金等值	433,789	794,899
現金及現金等值結餘的分析：		
現金及銀行結餘	433,789	794,899

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

截至二零二三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。

本中期財務報表所載有關截至二零二二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二零二二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二零二三年八月十一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，與於本集團截至二零二二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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

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二零二二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(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二二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。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事局的獨立審閱報告載於第14至15頁之內。

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二零二二年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二三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二零二三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17號	保險合約
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
香港會計準則第8號的修訂本	會計估計定義
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
香港會計準則第12號的修訂本	國際稅務改革—支柱二細節法規架構

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。

3. 主要會計政策(續)

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及香港詮釋第 5 號(經修訂) 財務報表的呈列方式的相關修訂本 ²
香港會計準則第 1 號的修訂本	附帶契諾的非流動負債 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 ²
香港會計準則第 7 號及香港財務報告 準則第 7 號的修訂本	供應商融資安排 ²

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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而分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各匯報及經營分部實行單獨管理。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零二三年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	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	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入	454,542	53,276	3,540	-	1,686	513,044
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,427)	(1,427)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	454,542	53,276	3,540	-	259	511,617
分部業績	(21,300)	(108,197)	4,911	8,100	13,318	(103,168)
銀行存款利息收入						3,806
折舊						(8,857)
金融資產的減值虧損撥備						(629)
財務費用						(202,862)
未分配的企業支出						(83,713)
除所得稅前虧損						(395,423)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	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	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入	486,140	-	4,592	-	2,565	493,297
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,915)	(1,915)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	486,140	-	4,592	-	650	491,382
分部業績	344,270	(573)	(6,197)	(142,186)	(39,230)	156,084
銀行存款利息收入						2,196
折舊						(8,294)
金融資產的減值虧損撥備						(611)
財務費用						(182,417)
未分配的企業支出						(82,071)
除所得稅前虧損						(115,113)

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人(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	9,265,708	9,927,328
– 美國物業開發	1,688,639	2,147,883
– 香港物業投資	408,919	406,789
– 基金投資	522,913	538,612
– 證券及其他投資	8,753	190,925
未分配資產	103,818	101,821
綜合資產總值	11,998,750	13,313,358
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	5,225,508	5,921,684
– 美國物業開發	453,490	636,310
– 香港物業投資	4,010	4,011
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	334,276	322,566
綜合負債總值	6,017,742	6,885,029

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	350,662	395,209
股息收入	259	650
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	53,276	–
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	107,420	95,523
	511,617	491,382

6. 直接成本及營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	83,724	97,964
物業保險成本	9,329	12,871
物業管理開支	17,315	17,019
房地產稅	70,865	104,706
出售物業成本	48,489	–
撇減持作買賣的物業至可變現淨值(附註17)	133,730	–
其他	4,997	1,514
	368,449	234,074

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	3,806	3,153
出售投資物業的收益	3,564	31,142
其他	495	583
	7,865	34,878

8. 行政及其他費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	3,497	2,730
折舊	8,857	8,294
員工成本	47,986	42,192
短期租賃的租金開支	510	739
法律及專業費用	26,220	23,500
保險開支	4,210	3,658
資訊服務費用	5,412	4,961
匯兌差額	(15,232)	(7,014)
其他	13,358	16,876
	94,818	95,936

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	194,997	177,163
租賃負債的利息開支	428	937
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	195,425	178,100
安排費攤銷	7,437	4,317
	202,862	182,417

10. 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	
	二零二三年	二零二二年
	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		
往年撥備過度	(97)	-
即期稅項 – 海外稅項		
期內撥備	12,164	19,306
往年撥備不足／(過度)	997	(304)
	13,161	19,002
即期稅項總額	13,064	19,002
遞延稅項開支	3,000	4,574
所得稅	16,064	23,576

10. 所得稅(續)

由於本集團並無就期內估計應課稅溢利，故截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備。

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。

11. 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379,471,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約港幣147,212,000元)及期內已發行635,570,000股(截至二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	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	(379,245)	(146,986)
減：期內已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
分屬於本公司股東的經調整虧損	(379,471)	(147,212)

(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二零二三年及二零二二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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

12. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

13. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
香港物業	408,410	406,280
美國物業	7,592,400	7,788,589
	8,000,810	8,194,869

附註：

- (a) 本集團所有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347,564,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：淨收益約港幣3,728,000元)，有關金額已於損益內確認。於二零二三年六月三十日，本集團有約74%(二零二二年十二月三十一日：約74%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

誠如附註20所披露，於二零二三年六月三十日，投資物業約港幣7,240,926,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣7,392,670,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣4,261,427,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣4,463,079,000元)的抵押品。

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) 投資物業的公允值為第三級經常性公允值計量。期初及期末結餘的對賬概列如下。

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	8,194,869	8,498,509
透過基金分派添置	-	178,280
轉發自持作買賣的物業	273,666	85,225
資本開支	35,598	84,236
本期間／年度出售	(233,591)	(19,982)
公允值變動	(347,564)	(276,086)
轉撥自／(至)分類為持作出售的資產	36,351	(352,128)
匯兌調整	41,481	(3,185)
於期／年末	8,000,810	8,194,869

(c) 本集團為若干土地租賃承租人的資產計入投資物業總額。該等土地租賃已與相關投資物業按公允值確認，並入賬列為投資物業。

該等土地租賃的對賬如下：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	-	807
公允值變動	(66)	(126)
轉撥自／(至)分類為持作出售的資產	681	(681)
匯兌調整	4	-
於期／年末	619	-

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
其他資產(附註(a))	8,310	8,360
非上市基金投資(附註(b))	522,833	538,578
	531,143	546,938

該等投資於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)進行估算，有關公允值計量的詳情載列於簡明綜合財務報表附註28。

附註：

(a) 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為港幣8,310,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣8,360,000元)。

(b)(i) 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，本集團作為有限合夥人同意向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)。

PRB基金的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，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。

於二零二三年四月二十七日，其董事已決議向其有限合夥人作出部分分派。於二零二三年六月三十日，於PRB基金的投資公允值為約港幣50,126,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣538,578,000元)。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

(b)(ii) 於二零二三年四月二十七日，PRB基金之董事已決議向其有限合夥人作出部分分派。於分派後，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。於二零二三年六月三十日，於基金的投資公允值為約港幣472,707,000元(二零二二年十二月三十一日：無)。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，上文附註(a)所述其他資產以及上文附註(b)(i)及(b)(ii)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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 按金、預付款項及其他應收賬款

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
應收服務收入(附註(a))	12,756	22,192
應收租金	4,254	10,890
應計應收租金收入	110,332	103,465
其他應收款項(附註(b))	43,675	30,576
誠意金(附註(c))	-	101,362
預付款項及按金	43,579	21,793
	214,596	290,278
分類至		
流動資產	141,330	214,329
非流動資產	73,266	75,949
	214,596	290,278

附註：

- (a) 應收服務收入為來自客戶合約的應收款項。根據發票日期，所有結餘(扣除預期信貸虧損)於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的賬齡均為0至30日。
- (b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，其他應收款項為無抵押、免息並須按要求償還。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，誠意金為無抵押、免息並須按要求退回。誠意金的唯一目的是促進美國潛在項目收購。截至二零二三年六月三十日止六個月，誠意金已全數退回。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 受限制銀行存款

於二零二三年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣 46,385,000 元（二零二二年十二月三十一日：約港幣 41,422,000 元）以及保證金及儲備約港幣 145,934,000 元（二零二二年十二月三十一日：約港幣 85,532,000 元）。於二零二三年六月三十日，若干已抵押銀行存款約港幣 46,253,000 元（二零二二年十二月三十一日：約港幣 39,220,000 元）已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣 132,000 元（二零二二年十二月三十一日：約港幣 2,202,000 元）已分類為非流動資產。

保證金及儲備指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等現金結餘主要用於支付下一期間的保險及房產稅以及在需要時為大修提供資金。保證金及儲備已據此分類為流動資產。

已抵押銀行存款已用於擔保附註 20 所披露的貸款。

17. 發展中物業及持作買賣的物業

(i) 發展中物業

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	1,024,961	1,861,601
添置	61,661	311,341
轉撥至持作買賣的物業	(613,462)	(1,148,742)
匯兌調整	5,438	761
於期／年末	478,598	1,024,961

本集團的發展中物業均位於美國境內。預計該等物業將於本集團一般經營週期內完成，並分類至流動資產。

誠如附註20所披露，於二零二二年十二月三十一日，發展中物業約港幣421,137,000元已抵押作為銀行貸款約港幣164,913,000元的抵押品。

(ii) 持作買賣的物業

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	955,520	–
轉撥自發展中物業	613,462	1,148,742
轉撥至投資物業	(273,666)	(85,225)
出售時取消確認	(48,489)	(107,878)
撤減至可變現淨值(附註6)	(133,730)	–
匯兌調整	8,723	(119)
於期／年末	1,121,820	955,520

所有持作買賣的物業均位於美國。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 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：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
投資物業(附註)	279,647	352,128

附註：

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方協商訂立銷售協議以出售投資物業。分類為持作出售之投資物業之公允值已根據管理層進行之收入資本化方法計算。

預期將於十二個月內出售之投資物業已分類為持作出售，並於簡明綜合財務狀況表單獨呈列。

19. 應付一名股東賬款

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動負債 盛美管理有限公司(「盛美」)(附註)	423,777	623,988

附註：

應付賬款為無抵押、按年利率4.25%計息、將於二零二六年四月一日到期並以美元計值。應付盛美的有關應付利息約港幣100,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣663,000元)已計入其他應付賬款及應計費用。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 貸款

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
租賃負債(附註(a))		
1年內	8,593	12,746
1年後但於2年內	3,943	4,876
2年後但於5年內	1,696	3,621
	14,232	21,243
銀行貸款及循環貸款(附註(b))		
1年內	622,063	854,373
1年後但於2年內	2,779,068	209,060
2年後但於5年內	679,499	2,967,325
5年後	180,797	612,828
	4,261,427	4,643,586
應付票據(附註(c))		
1年內	124,330	257,308
1年後但於2年內	226,178	239,805
2年後但於5年內	135,742	135,020
	486,250	632,133
總貸款	4,761,909	5,296,962
計入流動負債的一年內應付賬款	(754,986)	(1,124,427)
	4,006,923	4,172,535

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 貸款(續)

附註：

(a) 未來租賃付款的到期情況如下：

	未來租賃付款	利息	現值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零二三年六月三十日			
1年內	9,004	411	8,593
1年後但於2年內	4,083	140	3,943
2年後但於5年內	1,727	31	1,696
	14,814	582	14,232
	未來租賃付款	利息	現值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於二零二二年十二月三十一日			
1年內	13,413	667	12,746
1年後但於2年內	5,117	241	4,876
2年後但於5年內	3,705	84	3,621
	22,235	992	21,243

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 貸款(續)

附註：(續)

(b) 銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
有抵押		
港幣	201,600	201,600
美元	4,059,827	4,426,392
	4,261,427	4,627,992
無抵押		
美元	-	15,594
	4,261,427	4,643,586

銀行貸款及循環貸款約港幣4,261,427,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣4,627,992,000元)以本集團的若干投資物業(附註13)、已抵押銀行存款(附註16)、分類為持作出售的資產(附註18)、發展中物業(附註17(i))及本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

(c) 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。

21. 其他金融資產／負債

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產		
有限合夥權益(附註)	520,115	695,342
非流動負債		
有限合夥權益(附註)	202,499	225,196

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 其他金融資產／負債(續)

附註：

有限合夥權益與該等GR Realty作為普通合夥人的有限合夥有關。有限合夥權益指並非由本集團持有的損益及資產淨值部分，於本集團簡明綜合收益表單獨呈列，並於簡明綜合財務狀況表內資產／負債或權益呈列。

與該等有永久年期的有限合夥有關的有限合夥權益於簡明綜合財務狀況表確認為權益內的非控股權益。分配予非控股權益的相關收入或虧損則於簡明綜合收益表列作分屬於非控股權益的損益。

與該等有固定年期的有限合夥有關的有限合夥權益於簡明綜合財務狀況表確認為非流動資產或非流動負債，而有關收入或虧損則於簡明綜合收益表確認為分屬於有限合夥人損益。

本集團使用瀑布式計算法(「瀑布式計算法」)於普通合夥權益及有限合夥權益之間分配合夥收入，瀑布式計算法乃基於有限合夥協議的協定條款。分配指實體的清算價值變動由分屬於有限合夥人的損益、分配予非控股權益的收入或虧損(權益)以及按年剩餘變動組成。

倘出現虧損或實體的價值低於初始投資，虧損將按比例分配予投資於該實體中的資本。

成員對相關單位的所有權須賦予該成員按彼等各自的分派百分比權益比例，在償還由成員或彼等的聯屬公司向GR Realty作出的貸款及有關稅款後，獲分配GR Realty於各財政年度的淨收入、淨虧損及其他收入、收益、虧損或扣減項目以及現金及其他財產的分配。

截至二零二三年六月三十日止六個月，分配予有限合夥人的虧損為約港幣122,620,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約港幣57,337,000元)，並於簡明綜合收益表確認為分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損。

22. 股本

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	數目	港幣千元 (未經審核)	數目	港幣千元 (經審核)
普通股				
於期／年初及期／年末	635,570,000	371,191	635,570,000	371,191

根據香港公司條例第 135 條，本公司的普通股並無面值。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，盛美及置泉國際有限公司(「置泉」)分別直接擁有本公司已發行普通股約 24.86% 及 41.77%。盛美為遠洋集團控股有限公司的間接全資附屬公司。

23. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，在同日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准後，向其股東盛美發行 1,300,000,000 股每股面值港幣 3 元的無投票權可換股優先股(「可換股優先股」)，總認購價為港幣 3,900,000,000 元。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票(若干有限例外情況除外)。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉(「酌情不派付限制」)。除一種按浮動年利率(經參考香港政府發行的 10 年期政府債券的現行年化到期收息率而釐定)計算的非累計浮動優先股息(受限於酌情不派付限制)外，可換股優先股不得賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人僅有權於可換股優先股發行日期起計 5 年期結束後任何時間將任何可換股優先股全部或部分兌換為新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣 3 元(可予調整)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

23. 可換股優先股儲備(續)

可換股優先股詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股(即以交換固定數額的股本結算)，可換股優先股因而分類為股本工具。

修訂

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「**第二份補充契據**」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「**該等修訂**」)，當中包括：(i) 將其兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後仍然有效。此外，倘本公司於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「**新發行**」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價須減少至港幣3元，同時自完成新發行起生效，惟：(i) 就有關數目的可換股優先股(或有關整數倍數)(「**經調整可換股優先股**」)而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使換股股東可於緊接完成新發行前行使有關兌換權，以增加其持股量至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其任何可換股優先股的持股量)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及/或可轉換證券(可換股優先股除外))；及(ii) 經調整可換股優先股的數目不得超過203,466,429股(「**調整經修訂兌換價**」)。

有關可換股優先股條款的建議修訂詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及通函。

於二零一八年四月二十五日(「**生效日期**」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

23. 可換股優先股儲備(續)

修訂(續)

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故該等修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股獲須計入負債部分，並於初步確認時按公允值計量。其後，其獲分類為按公允值計入損益的金融負債。

經修訂兌換價的調整於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的兌換價定為港幣6元。因此，經調整可換股優先股的兌換權僅涉及轉換本公司固定數目的普通股(即以換取固定數目股權結付)，於二零一八年七月一日，經調整可換股優先股重新分類為股本工具。

股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，註銷470,666,666股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司可換股優先股儲備賬內因股本削減而產生的進賬額約港幣1,411,500,000元已進賬至本公司的累計虧損賬。

有關股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日的公告以及本公司日期為二零一七年六月十三日的通函。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

23. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(佔於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約5.23%〔第二次股本削減〕)。

於第二次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元須用於抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零二零年二月二十八日，盛美以本公司為受益人簽訂第三份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及註銷盛美持有的31,666,667股可換股優先股(佔於二零一九年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約4.03%〔第三次股本削減〕)。

緊隨第三次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣94,948,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣94,948,000元須用以抵銷本公司累計虧損。

有關第三次股本削減之詳情載列於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函。

24. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向本公司股東盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券。

根據認購協議，盛美就過往年度認購永久債券應向本公司支付的代價將以抵銷盛美提供的其他貸款的全部尚未償還本金額及於發行永久債券當日相關應計利息合共約港幣2,259,500,000元支付。

永久債券賦予權力收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部分)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於永久債券發行日期後10年(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部分永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述由盛美提供的其他貸款賬面值連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣1,599,800,000元已用作清償上述應付的代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,700,000元已終止確認及轉撥至永久債券。永久債券分類為本公司權益。

於二零二二年三月二十三日，盛美及置泉訂立買賣協議，據此，盛美同意出售及置泉同意購買永久債券，代價為人民幣200,000,000元(相當於約港幣245,878,000元)。該交易已於二零二二年完成。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司已付永久債券持有人的分派為約港幣226,000元(二零二二年六月三十日：約港幣226,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

25. 經營租賃承擔

本集團作為出租人：

本集團於期內自租賃投資物業賺取的物業租金收入於附註4及5內披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期介乎一個月至十一年（二零二二年十二月三十一日：一個月至八年），租金於租賃期內是固定的。

於報告期末，根據與租戶訂立的不可撤銷之經營租賃，本集團於未來期間的應收未貼現租賃收款如下：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	544,077	625,104
1年後但於2年內	485,371	554,562
2年後但於3年內	394,840	489,127
3年後但於4年內	275,315	397,300
4年後但於5年內	198,730	252,474
5年後	388,366	499,423
	2,286,699	2,817,990

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

26. 資本承擔

於報告期末已訂約但未產生的資本開支如下：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
發展中物業	40,983	105,951

27. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零二三年六月三十日止六個月為約港幣2,274,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約港幣2,182,000元)。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易及應付一名股東賬款(附註19)外，於本期間本集團與其關聯方訂立以下交易。有關交易乃按本集團管理層釐定的市場條款進行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與一名股東的交易：		
– 利息開支(附註)	13,066	22,266

附註：

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，誠如附註19所述，按年利率4.25%(二零二二年十二月三十一日：4.25%)計息的應付一名股東賬款合共約54,062,000美元(相等於約港幣423,777,000元)(二零二二年十二月三十一日：80,028,000美元(相等於約港幣623,988,000元))。應付一名股東賬款所產生的利息開支為約港幣13,066,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約港幣22,266,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

28. 公允值計量

本集團已採用香港財務報告準則第7號金融工具：披露，該準則對公允值計量的披露引入了三層等級，並就公允值計量的相關可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關金融資產及負債的公允值所使用的主要資料輸入數據的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公允值等級分為以下各級：

第一級： 相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；

第二級： 就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察的資料輸入數據(不包括第一級所載的報價)；及

第三級： 並非根據可觀察的市場數據得出的資產或負債的資料輸入數據(無法觀察的資料輸入數據)。

(未經審核)	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年六月三十日				
按公允值計入損益的金融資產				
– 其他(附註(i))	–	–	8,310	8,310
– 非上市基金投資(附註(i)及(iii))	–	–	522,833	522,833
– 有限合夥權益(附註(iv))	–	–	520,115	520,115
	–	–	1,051,258	1,051,258
按公允值計入損益的金融負債				
– 有限合夥權益(附註(iv))	–	–	202,499	202,499

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

28. 公允值計量(續)

(經審核)	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
- 其他(附註(i))	-	-	8,360	8,360
- 非上市基金投資(附註(i)及(iii))	-	-	538,578	538,578
- 持作買賣的金融工具(附註(ii))	118,121	-	-	118,121
- 有限合夥權益(附註(iv))	-	-	695,342	695,342
	<u>118,121</u>	<u>-</u>	<u>1,242,280</u>	<u>1,360,401</u>
按公允值計入損益的金融負債				
- 有限合夥權益(附註(iv))	-	-	225,196	225,196

截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無金融資產及金融負債的公允值計量轉撥，第三級亦無轉入或轉出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

28. 公允值計量(續)

附註：

- (i) 其他及非上市基金投資的公允值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估釐定，為第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	546,938	1,679,954
資本回報	(22,995)	(1,007,734)
於損益賬內確認的公允值變動	3,681	(125,282)
匯兌調整	3,519	-
於期／年末	531,143	546,938

- (ii) 於財務狀況表內確認的公允值計量

持作買賣的金融工具於首次確認後按公允值計量，按公允值的可觀察性歸納為第一級。第一級公允值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。

於二零二三年六月三十日，歸納為第一級的持作買賣的金融工具為零(二零二二年十二月三十一日：約港幣118,121,000元)。

- (iii) 估值基於以下重大不可觀察輸入數據釐定：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍／價值	公允值對 輸入數據的 敏感度
非上市基金投資， 其投資於房地產項目	資產法	按物業質素(例如物 業的位置、景觀、大 小、狀況及樓齡)而定 的折讓／溢價	-20%至25%	倘折讓減少10%， 公允值將會增加約港幣 54,323,000元。倘折讓增 加10%，公允值將會減少 約港幣54,323,000元。

28. 公允值計量 (續)

附註：(續)

- (iv) 第三級的有限合夥權益的公允值乃按資產法釐定。其公允值主要參考有限合夥人擁有權益的相關投資物業部分的估計公允值計算。

投資物業的公允值本身亦受到多項不可觀察輸入數據(包括折讓率及期末資本化率)影響。

持有賣出選擇權的B類成員權益及有限合夥權益的公允值為第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

(未經審核)	有限合夥 權益 - 其他 金融資產	有限合夥 權益 - 其他 金融負債	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年六月三十日			
於期初	695,342	(225,196)	470,146
已付有限合夥權益的結清	-	12,331	12,331
分屬於有限合夥人的虧損	111,069	11,551	122,620
透過豁免應付票據及應計利息結清	(289,917)	-	(289,917)
匯兌調整	3,621	(1,185)	2,436
於期末	520,115	(202,499)	317,616

(經審核)	有限合夥權益 - 其他金融 資產	有限合夥權益 - 其他金融 負債	賣出選擇權的 B類成員	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
於年初	536,572	(268,758)	(139,009)	128,805
透過基金分派收購	-	-	136,896	136,896
已付有限合夥權益及可認沽工具 的結清	-	61,393	13,998	75,391
分屬於有限合夥人及可認沽工具 持有人虧損/(收益)	159,459	(17,685)	(10,974)	130,800
匯兌調整	(689)	(146)	(911)	(1,746)
於年末	695,342	(225,196)	-	470,146

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事（「董事」）及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄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」）的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

於截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年中期期間」）任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於本公司證券的權益

於二零二三年六月三十日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，下述人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	於二零二三年 六月三十日佔 已發行股份權益 的概約百分比 (附註1)
遠洋集團控股有限公司 (「遠洋」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
耀勝發展有限公司 (「耀勝」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
信洋國際有限公司 (「信洋」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
盛美管理有限公司 (「盛美」)	實益擁有人(附註3)	157,986,500(好)	24.86%
	實益擁有人(附註3)	377,166,666(好) (附註2)	59.34%
		總計：535,153,166(好)	84.20%

其他資料

名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	於二零二三年 六月三十日佔 已發行股份權益 的概約百分比 (附註1)
傑寧有限公司(「傑寧」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
瑞喜創投有限公司 (「瑞喜」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
遠洋資本控股有限公司 (「遠洋資本」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
東範有限公司(「東範」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
耀品創投有限公司 (「耀品」)	受控法團權益(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
置泉國際有限公司 (「置泉」)	實益擁有人(附註5)	265,500,917(好)	41.77%
香港栢星企業有限公司 (「香港栢星」)	實益擁有人(附註6)	45,139,000(好)	7.10%
張立	受控法團權益(附註6)	45,139,000(好)	7.10%

附註：

- (1) 於二零二三年六月三十日的已發行股份總數(即635,570,000股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下754,333,333股本公司可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋的全資附屬公司盛美配發及發行的377,166,666股相關股份。

- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於盛美擁有權益的535,153,166股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的535,153,166股股份；及(ii)置泉擁有權益的265,500,917股股份。
- (5) 置泉由耀品全資擁有。耀品由Oceanland Global全資擁有，而Oceanland Global則分別由東範及Joyful Clever Limited擁有70%及30%權益。東範由遠洋資本全資擁有，而Joyful Clever Limited則由遠洋資本間接全資擁有。遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由傑寧擁有49%權益，而傑寧則由遠洋地產(香港)全資擁有。有關遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋之間的關係，請參閱上文附註(3)。鑑於耀品、Oceanland Global、東範、遠洋資本、瑞喜、傑寧、遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自於置泉中擁有權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於置泉擁有權益的265,500,917股股份中擁有權益。
- (6) 香港栢星由張立先生全資擁有。因此，張立先生根據證券及期貨條例被視為於香港栢星擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (7) 根據證券及期貨條例第336條，於符合若干條件的情況下，本公司股東須提交權益披露表。倘股東於本公司的持股量有所變動，除非符合若干條件，否則毋須知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司的最新持股量或有別於向本公司及聯交所提呈者。上述主要股東權益報表乃根據本公司截至二零二三年六月三十日接獲的相關權益披露表所載的資料而編製。本公司未必有關於相關權益明細的充分資料，從而無法核實該等權益披露表所載資料的準確性。
- (8) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

企業管治

於二零二三年中期期間，本公司已於上市規則附錄十四第二部分(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」審閱本集團二零二三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，包括審閱本集團二零二三年中期期間的未經審核中期財務資料。

其他資料

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納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二零二三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。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露董事自本公司二零二二年年報日期起的資料概無變動。

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二零二三年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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，於整個二零二三年中期期間，本公司就其普通股一直維持上市規則訂明的充足公眾持股量。

代表董事局

執行董事兼首席執行官
黎國鴻

二零二三年八月十一日

董事局

執行董事

沈培英(主席)
黎國鴻(首席執行官)
林依蘭

非執行董事

唐潤江
周岳

獨立非執行董事

盧煥波
陳英順
李世佳

審核委員會

李世佳(主席)
唐潤江
周岳
盧煥波
陳英順

薪酬委員會

李世佳(主席)
盧煥波
陳英順

提名委員會

沈培英(主席)
盧煥波
陳英順
李世佳

投資委員會

沈培英(主席)
黎國鴻
唐潤江
周岳
李世佳

公司秘書

張善基

授權代表

黎國鴻
張善基

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

(按英文字母順序排列)

貝克•麥堅時律師事務所
薛馮鄺岑律師行

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處及主要營業地點

香港
金鐘道88號
太古廣場一座610

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：174

公司網址

www.geminiinvestments.com.hk