

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

**截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年中期期間」)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。

於二零二四年中期期間，本集團錄得收入港幣596,000,000元(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」)：港幣512,000,000元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損港幣30,000,000元(二零二三年中期期間：分屬於本公司股東的虧損港幣379,000,000元)。由於二零二四年上半年全球經濟相對平穩，物業價值的波動相對減低，本集團收入及虧損的情況有所改善。

董事局不建議於二零二四年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

業務回顧及展望

本集團繼續聚焦位於美國的物業投資和物業開發業務，透過美國的物業基金管理平台 Gemini-Rosemont Realty LLC (「GR Realty」) 進行管理。於二零二四年中期期間，本集團的物業項目主要位於美國紐約，矽谷及西雅圖等地區。一方面，本集團積極鞏固寫字樓的營運，做好出租率和租戶滿意度的管理，從而帶來穩定的租金收入；另一方面，本集團住宅開發項目的銷售進度符合預期，為本集團帶來銷售收入和利潤。

展望二零二四年下半年，雖美國仍將面臨通脹壓力，但普遍預期美聯儲將啟動減息步伐。唯即將到來的美國總統大選將對整體經濟政策和國際政治帶來較大的不確定性，從而可能對資產價格帶來較大的短期乃至長遠的影響。在上述的環境之下，本公司將繼續善用我們專業及具備豐富經驗的團隊，應對市場變化及時調整運營策略，提升競爭力，以為股東實現更好的投資回報。

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。於二零二四年六月三十日，於美國及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的66%及4%，而於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的9%。

我們於美國的所有物業均由GR Realty管理，其作為綜合性房地產平台投資於物業及作為普通合夥人管理物業基金。我們收取穩定收入及現金流，並從該等物業增值中獲得潛在資本收益及費用收入。

於美國的物業投資

於二零二四年六月三十日，我們的美國投資物業組合包括位於美國的十項商用物業以及四幢住宅大樓內數個單位。於二零二四年中期期間，概無收購或出售投資物業，而我們已竣工的物業開發項目的若干單位已經出租。

於二零二四年六月三十日，我們於美國的投資物業的賬面值合共為港幣6,870,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣6,721,000,000元)，當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔66%、20%及14%。

於二零二四年中期期間，我們於美國的投資物業產生港幣377,000,000元的總收入(二零二三年中期期間：港幣444,000,000元)。二零二四年中期期間的平均租用率為72%。

我們將繼續優化我們業務資產組合，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。

於美國的物業開發

本集團的物業開發項目包括三項位於紐約市曼哈頓及布魯克林之住宅重建項目，賬面總值為港幣970,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣1,350,000,000元)。於二零二四年中期期間，部分已開發單位已售出，而部分已出租。

於二零二四年中期期間，錄得物業銷售收入港幣215,000,000元(二零二三年中期期間：港幣53,000,000元)，全部均由一項位於紐約市布魯克林在二零二三年下半年竣工的項目所貢獻，而二零二三年中期期間的銷售收入全部來自一項位於紐約市曼哈頓的項目。我們將密切監察我們物業開發項目的進展。

於香港的投資物業

於香港的投資物業主要包括香港島兩幢樓宇內的甲級寫字樓單位，賬面值合共為港幣362,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣396,000,000元)，佔我們於二零二四年六月三十日的資產總值的4%。於二零二四年中期期間，於香港的投資物業的租金收入為港幣4,000,000元(二零二三年中期期間：港幣4,000,000元)，平均租用率為100%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二四年六月三十日，我們的證券投資組合(分類為「持作買賣的金融工具」)為港幣122,000,000港元，主要包括於美國上市證券的投資(於二零二三年十二月三十一日：無)。本集團錄得證券投資收益港幣15,000,000元(二零二三年中期期間：收益港幣12,000,000元)，乃由於審慎的投資策略以及美國資本市場有所改善。

於二零二四年六月三十日，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459,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣470,000,000元)，並確認公允值虧損港幣12,000,000元(二零二三年中期期間：收益港幣4,000,000元)。

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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	288,228	350,662
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	93,236	107,420
物業銷售	214,637	53,276
其他	211	259
	<u>596,312</u>	<u>511,617</u>

租金收入及輔助服務收入較二零二三年中期期間的相同項目有所減少，主要由於二零二三年下半年出售若干美國投資物業所致。

物業銷售額增加乃由於一項位於紐約市布魯克林的發展項目貢獻所致。該項目於二零二三年下半年竣工，並於二零二四年中期期間錄得住宅單位銷售額港幣215,000,000元。

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	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
維修、維護及公用設施	74,833	83,724
物業保險及管理開支	24,683	26,644
房地產稅	44,529	70,865
存貨成本	136,343	48,489
銷售成本	13,544	1,720
撇減持作出售物業至可變現淨值	–	133,730
其他	1,746	3,277
	<u>295,678</u>	<u>368,449</u>

維修、維護及公用設施、物業保險及管理開支以及房地產稅較二零二三年中期期間的相同項目有所減少，主要由於二零二三年下半年出售若干美國投資物業所致。

存貨成本及銷售成本增加與銷售位於紐約市布魯克林且於二零二三年下半年竣工的開發項目住宅單位所產生的收入增加一致。

於二零二三年中期期間，一項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，原因是本集團計劃其後出售整個項目。

投資物業及分類為持作出售的資產公允值變動產生的虧損

於二零二四年中期期間錄得投資物業及分類為持作出售的資產公允值變動產生的虧損合共港幣167,000,000元(二零二三年中期期間：虧損港幣387,000,000元)。我們投資物業公允值整體減少2%。位於美國中部及東岸的物業錄得價值減少3%(約港幣67,000,000元)，而我們位於美國西岸的其他物業錄得價值減少1%(約港幣66,000,000元)。位於香港之投資物業的錄得價值減少9%(約港幣34,000,000元)。

其他收入、收益／虧損

於二零二四年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣6,000,000元(二零二三年中期期間：港幣4,000,000元)。於二零二四年中期期間，概無確認出售投資物業的收益或虧損(二零二三年中期期間：收益港幣4,000,000元)。

行政及其他費用

本集團行政及其他費用的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
員工成本	43,177	47,986
法律及專業費用	23,815	26,220
折舊	6,617	8,857
保險開支	3,368	4,210
資訊服務費	3,879	5,412
核數師酬金	3,393	3,497
匯兌差額	1,234	(15,232)
其他	10,749	13,868
	<u>96,232</u>	<u>94,818</u>

由於二零二四年中期期間進行較少業務及出售活動，因此除港幣16,000,000元的匯兌差額變動外，行政及其他費用整體減少港幣15,000,000元。

財務費用

本集團貸款的財務費用（經扣除資本化利息）減少港幣36,000,000元至港幣167,000,000元，乃由於二零二三年下半年償還若干借貸。

分屬於有限合夥人虧損

分屬於有限合夥人虧損與GR Realty管理及控制的物業基金的有限合夥企業相關的若干有限合夥權益有關。根據投資條款，該等權益根據法定會計原則分類為資產／負債，而分屬於有限合夥人的有關財務業績亦記錄於本集團綜合收益表。因主要位於美國中部地區的投資物業公允值減少產生的虧損港幣85,000,000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。

財務資源及流動資金

於二零二四年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣384,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣456,000,000元)及已承諾未提取借款融資為港幣273,000,000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。

於二零二四年六月三十日，本集團的貸款(不包括租賃負債)為港幣3,903,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣3,943,000,000元)。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款、應付票據及第三方貸款。本集團貸款的屆滿期限載列如下。全部短期貸款均具無追索權性質。

	二零二四年 六月三十日 (港幣 百萬元)	估貸款 百分比	二零二三年 十二月 三十一日 (港幣 百萬元)	估貸款 百分比
1年內	2,265	58%	378	9%
1至2年	1,214	31%	1,806	46%
2至5年	424	11%	1,576	40%
5年以上	—	—	183	5%
	<u>3,903</u>	<u>100%</u>	<u>3,943</u>	<u>100%</u>

上述貸款全部以美元計值。鑑於港幣匯率與美元掛鈎，且全部以美元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)於二零二四年六月三十日為65%(二零二三年十二月三十一日：64%)。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

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣82,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣53,000,000元）及投資物業為港幣5,229,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣5,679,000,000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3,828,000,000元（於二零二三年十二月三十一日：港幣3,943,000,000元）。

重大投資

於二零二四年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團並無擁有資本承擔（於二零二三年十二月三十一日：無）。

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。

於二零二四年六月三十日，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。

於二零二四年六月三十日，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，由於當前全球經濟及業務環境不明朗，本公司一直非常審慎地識別安全、符合本公司策略和本公司及其股東整體利益的合適投資目標。因此，尚未作出合適投資。如本公司二零二三年年度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二零二五年第四季度或之前。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

於二零二四年七月，本公司附屬公司與一名獨立第三方訂立經修訂和恢復的買賣協議，以總代價9,300,000美元出售位於美國德克薩斯州之多租戶辦公大樓。完成交易仍須待達成若干先決條件後，方告作實，故交易未必會進行。待完成後，該出售事項所產生的收益將於二零二四年確認。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，該出售事項構成本公司之須予披露交易，詳情載於本公司日期為二零二四年七月十日之公告。

簡明綜合收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收入	4, 5	596,312	511,617
直接成本及營運開支	6	<u>(295,678)</u>	<u>(368,449)</u>
		300,634	143,168
其他收入、收益／虧損	7	6,548	7,865
行政及其他費用		(96,232)	(94,818)
持作買賣的金融工具公允值變動		14,804	12,143
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(11,790)	3,681
投資物業公允值變動		(167,284)	(347,564)
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回／(撥備)		2,640	(629)
應佔聯營公司業績		(5,967)	–
財務費用	8	(166,589)	(202,862)
分屬於有限合夥人虧損		<u>85,468</u>	<u>122,620</u>
除所得稅前虧損		(37,768)	(395,423)
所得稅	9	<u>(15,378)</u>	<u>(16,064)</u>
本期間虧損		<u>(53,146)</u>	<u>(411,487)</u>
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(30,310)	(379,245)
非控股權益		<u>(22,836)</u>	<u>(32,242)</u>
		<u>(53,146)</u>	<u>(411,487)</u>
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	10		
– 基本 (港幣)		(0.05)	(0.60)
– 攤薄 (港幣)		<u>(0.05)</u>	<u>(0.60)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損	<u>(53,146)</u>	<u>(411,487)</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>(3,549)</u>	<u>17,822</u>
本期間其他全面收入	<u>(3,549)</u>	<u>17,822</u>
本期間全面總收入	<u><u>(56,695)</u></u>	<u><u>(393,665)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(33,859)	(361,423)
非控股權益	<u>(22,836)</u>	<u>(32,242)</u>
	<u><u>(56,695)</u></u>	<u><u>(393,665)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		於 二零二四年 六月三十日	於 二零二三年 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	12	7,232,046	7,117,114
物業、機器及設備		232,321	224,467
於合營公司的投資		6,298	6,288
於聯營公司的投資		–	5,968
按公允值計入損益的金融資產	13	466,655	478,641
按金、預付款項及其他應收賬款		52,260	58,991
其他金融資產		476,144	399,275
受限制銀行存款		565	348
遞延稅項資產		161,662	162,251
		<u>8,627,951</u>	<u>8,453,343</u>
流動資產			
持作買賣的物業		970,191	1,349,749
按金、預付款項及其他應收賬款		128,448	127,233
持作買賣的金融工具		122,283	–
可收回稅項		18,568	25,816
受限制銀行存款		155,787	122,043
現金及銀行結餘		383,512	455,995
		<u>1,778,789</u>	<u>2,080,836</u>
資產總值		<u>10,406,740</u>	<u>10,534,179</u>

		於 二零二四年 六月三十日	於 二零二三年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		415,320	402,129
應付一名股東賬款		10,842	46,428
應付稅項		4,703	4,014
貸款	14	2,272,687	385,088
		<u>2,703,552</u>	<u>837,659</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(924,763)</u>	<u>1,243,177</u>
資產總值減流動負債		<u><u>7,703,188</u></u>	<u><u>9,696,520</u></u>
資本及儲備			
股本		371,191	371,191
儲備		4,053,227	4,087,312
分屬於本公司股東的權益		4,424,418	4,458,503
非控股權益		972,535	1,004,651
總權益		<u><u>5,396,953</u></u>	<u><u>5,463,154</u></u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		12,515	12,820
應付一名股東賬款		417,641	417,814
貸款	14	1,662,526	3,593,897
其他金融負債		91,463	92,401
遞延稅項負債		122,090	116,434
		<u>2,306,235</u>	<u>4,233,366</u>
總權益及非流動負債		<u><u>7,703,188</u></u>	<u><u>9,696,520</u></u>

附註

1. 一般資料

截至二零二四年六月三十日止六個月，盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的未經審核簡明綜合財務報表(「**中期財務報表**」)乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「**香港會計準則第34號**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

該等中期財務報表所載有關截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就該等綜合財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請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二零二四年八月九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，與於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

除另有指明者外，本中期財務報表乃以港幣(「**港幣**」)呈列。本中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定解釋附註。該等附註包括對理解本集團自二零二三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，並應與二零二三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。

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二零二三年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二四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二零二四年一月一日開始的年度期間生效的新訂香港財務報告準則。

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
香港會計準則第1號的修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	借款人對載有按要求償還條款的定期貸款分類
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
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號的修訂本	

於本期間採納上述新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。

下列可能與本集團綜合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	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或
香港會計準則第28號的修訂本	注資 ¹
香港會計準則第21號的修訂本	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部下的匯報及經營分部如下：

– 美利堅合眾國(「美國」)物業投資

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

– 美國物業開發

來自銷售 GR Realty 所管理的美國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。

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。

截至二零二四年六月三十日止六個月

	由GR Realty管理					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	377,289	214,637	4,175	-	1,881	597,982
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,670)	(1,670)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>377,289</u>	<u>214,637</u>	<u>4,175</u>	<u>-</u>	<u>211</u>	<u>596,312</u>
分部業績	<u>192,694</u>	<u>42,710</u>	<u>(30,322)</u>	<u>(11,615)</u>	<u>14,962</u>	208,429
銀行存款利息收入						6,466
折舊						(6,617)
金融資產的減值虧損撥回						2,640
財務費用						(166,589)
未分配的企業支出						<u>(82,097)</u>
除所得稅前虧損						<u>(37,768)</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月

	由GR Realty管理					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 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (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	<u>454,542</u>	<u>53,276</u>	<u>3,540</u>	<u>-</u>	<u>259</u>	<u>511,617</u>
分部業績	<u>(21,300)</u>	<u>(108,197)</u>	<u>4,911</u>	<u>8,100</u>	<u>13,318</u>	<u>(103,168)</u>
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						<u>(83,713)</u>
除所得稅前虧損						<u>(395,423)</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回／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。

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	8,134,812	7,897,599
– 美國物業開發	1,253,768	1,664,570
– 香港物業投資	362,890	396,839
– 基金投資	458,796	470,501
– 證券及其他投資	137,052	8,652
未分配資產	59,422	96,018
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	10,406,740	10,534,179
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	4,507,443	4,358,322
– 美國物業開發	316,675	473,979
– 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	181,201	234,255
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	5,009,787	5,071,025
	<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、未分配遞延稅項資產、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、未分配可收回稅項、未分配現金及銀行結餘除外。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟應付稅項、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。

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	288,228	350,662
股息收入	211	259
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	214,637	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	93,236	107,420
	<u>596,312</u>	<u>511,617</u>

6. 直接成本及營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	74,833	83,724
物業保險成本	8,082	9,329
物業管理開支	16,601	17,315
房地產稅	44,529	70,865
出售物業成本	136,343	48,489
撇減持作買賣的物業至可變現淨值	–	133,730
銷售成本	13,544	1,720
其他	1,746	3,277
	<u>295,678</u>	<u>368,449</u>

7. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
利息收入	6,466	3,806
出售投資物業的收益	–	3,564
其他	82	495
	<u>6,548</u>	<u>7,865</u>

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	161,479	194,997
租賃負債的利息開支	1,375	428
	<u>162,854</u>	<u>195,425</u>
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	3,735	7,437
安排費攤銷	<u>166,589</u>	<u>202,862</u>

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項 – 香港利得稅		
– 往年撥備過度	<u>–</u>	<u>(97)</u>
即期稅項 – 海外稅項		
– 期內撥備	9,541	12,164
– 往年撥備(過度)／不足	<u>(161)</u>	<u>997</u>
	9,380	13,161
即期稅項總額	9,380	13,064
遞延稅項開支	<u>5,998</u>	<u>3,000</u>
所得稅	<u>15,378</u>	<u>16,064</u>

由於本集團並無就期內估計應課稅溢利，故截至二零二四年及二零二三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。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

分屬於本公司股東的每股基本虧損乃根據期內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣30,536,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約港幣379,471,000元)及期內已發行635,570,000股(截至二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	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	(30,310)	(379,245)
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	<u>(30,536)</u>	<u>(379,471)</u>

(b) 每股攤薄虧損

由於尚未行使可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額產生了反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

11. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

12. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
香港物業	362,200	396,330
美國物業	<u>6,869,846</u>	<u>6,720,784</u>
	<u>7,232,046</u>	<u>7,117,114</u>

附註：

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167,284,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣347,564,000元)，有關金額已於損益內確認。於二零二四年六月三十日，本集團有約74%(二零二三年十二月三十一日：約70%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

於二零二四年六月三十日，投資物業約港幣5,229,339,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣5,679,485,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣3,455,033,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣3,565,408,000元)的抵押品。

13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
其他資產(附註(a))	7,930	8,210
非上市基金投資(附註(b))	458,725	470,431
	<u>466,655</u>	<u>478,641</u>

該等投資於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司進行估算。

附註：

(a) 其他資產即會籍債券。

(b) 於二零二三年四月二十七日，Prosperity Risk Balanced Fund LP之董事已決議向其有限合夥人作出部分分派。於分派後，本集團間接持有一間實體(「該基金」)的有限合夥人權益，而該基金的投資目標為房地產投資。於二零二四年六月三十日，於該基金的投資公允值為約港幣458,725,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣470,431,000元)。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，上文財務資產之公允值計量分類為公允值層級第三級內。

14. 貸款

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債		
1年內	7,578	7,347
1年後但於2年內	6,626	7,527
2年後但於5年內	18,336	21,230
	<u>32,540</u>	<u>36,104</u>
銀行貸款及循環貸款(附註(a))		
1年內	2,026,868	135,543
1年後但於2年內	1,004,247	1,806,021
2年後但於5年內	423,918	1,440,398
5年後	–	183,446
	<u>3,455,033</u>	<u>3,565,408</u>
應付票據(附註(b))		
1年內	238,241	242,198
1年後但於2年內	135,218	–
2年後但於5年內	–	135,275
	<u>373,459</u>	<u>377,473</u>
第三方貸款(附註(c))		
1年後但於2年內	<u>74,181</u>	–
總貸款	3,935,213	3,978,985
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(2,272,687)</u>	<u>(385,088)</u>
	<u><u>1,662,526</u></u>	<u><u>3,593,897</u></u>

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押		
港幣	–	103,200
美元	<u>3,445,033</u>	<u>3,462,208</u>
	<u>3,455,033</u>	<u>3,565,408</u>

於二零二四年六月三十日，銀行貸款及循環貸款為本集團若干附屬公司借入的按揭貸款約港幣3,455,033,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣3,462,208,000元)。該等按揭貸款無追索權，並以本集團若干投資物業港幣5,229,339,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,315,185,000元)及已抵押銀行存款為法定抵押作出擔保。按揭貸款港幣2,026,868,000元須於報告期末後未來十二個月內償還或重續。本集團已開始與銀行就重續按揭貸款進行洽談，本集團認為其於截至二零二四年六月三十日止六個月已遵守貸款協議的條款。

於二零二三年十二月三十一日，餘下銀行貸款及循環貸款約港幣103,200,000元以本集團若干投資物業港幣364,300,000元及本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

- (b) 所有應付票據均以美元計值，並以本集團若干美國附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。
- (c) 於二零二四年六月三十日，第三方貸款按年利率6%計息。信貸總額32,000,000美元為無抵押。該貸款於二零二六年一月一日到期，按其還款條款分類為非流動負債。

企業管治

於二零二四年中期期間，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C1第二部分（企業管治守則）所載的所有適用守則條文生效時遵守適用守則條文。

核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會（「審核委員會」）的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團二零二四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，包括審閱本集團二零二四年中期期間的未經審核中期財務資料。

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。在本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於二零二四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二零二四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二零二四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，並衷心感謝董事局成員、管理層及員工對本集團的辛勞付出。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事兼首席執行官
黎國鴻

香港，二零二四年八月九日

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

獨立非執行董事：

盧煥波先生
李世佳先生
梁偉雄先生