

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)

**截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年中期期間」)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)。

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，本集團的主要業務。

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。

## 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。

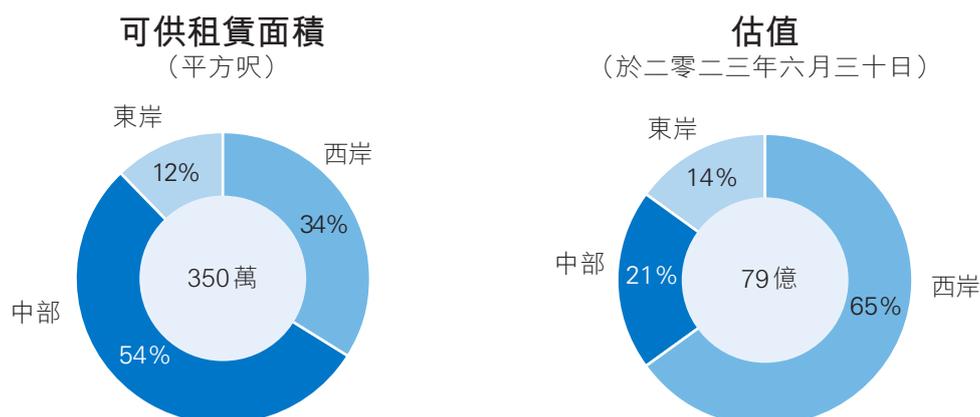
### 於美國的物業投資(由GR Realty管理)

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。

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平方尺)，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，並撇減至其可變現淨值港幣 134,000,000 元。

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。

## 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
	<u>511,617</u>	<u>491,382</u>

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上文「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
	<u>368,449</u>	<u>234,074</u>

由於本集團於美國的14項商業物業中的2項已出售，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上文「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
	<u>7,865</u>	<u>34,878</u>

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。

## 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
	<u>94,818</u>	<u>95,936</u>

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，抵銷了加息的影響。

## 分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損

錄得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)及並無錄得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而產生的虧損港幣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。

## 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17%及83%。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%
	<b>4,748</b>	<b>100%</b>	<b>5,276</b>	<b>100%</b>

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鉤，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。

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。

## 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	<u>(368,449)</u>	<u>(234,074)</u>
		143,168	257,308
其他收入、收益／虧損	7	7,865	34,878
行政及其他費用		(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		(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	8	(202,862)	(182,417)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		<u>122,620</u>	<u>50,227</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(395,423)</b>	<b>(115,113)</b>
所得稅	9	<u>(16,064)</u>	<u>(23,576)</u>
<b>本期間虧損</b>		<b><u>(411,487)</u></b>	<b><u>(138,689)</u></b>
<b>本期間虧損分屬於：</b>			
本公司股東		(379,245)	(146,986)
非控股權益		<u>(32,242)</u>	<u>8,297</u>
		<b><u>(411,487)</u></b>	<b><u>(138,689)</u></b>
<b>分屬於本公司股東的虧損的每股虧損</b>	10		
– 基本 (港幣)		(0.60)	(0.23)
– 攤薄 (港幣)		<u>(0.60)</u>	<u>(0.23)</u>

## 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	<u>(411,487)</u>	<u>(138,689)</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>17,822</u>	<u>6,879</u>
本期間其他全面收入	<u>17,822</u>	<u>6,879</u>
本期間全面總收入	<u><u>(393,665)</u></u>	<u><u>(131,810)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(361,423)	(140,107)
非控股權益	<u>(32,242)</u>	<u>8,297</u>
	<u><u>(393,665)</u></u>	<u><u>(131,810)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	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	13	531,143	546,938
按金、預付款項及其他應收賬款		73,266	75,949
其他金融資產		520,115	695,342
受限制銀行存款		132	2,202
遞延稅項資產		161,743	157,955
		<u>9,325,258</u>	<u>9,706,099</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		478,598	1,024,961
持作買賣的物業		1,121,820	955,520
按金、預付款項及其他應收賬款		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		192,187	124,752
現金及銀行結餘		433,789	790,673
		<u>2,393,845</u>	<u>3,255,131</u>
分類為持作出售的資產	14	<u>279,647</u>	<u>352,128</u>
		<u>2,673,492</u>	<u>3,607,259</u>
<b>資產總值</b>		<u>11,998,750</u>	<u>13,313,358</u>

		於 二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
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	15	754,986	1,124,427
		<u>1,242,178</u>	<u>1,735,786</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,431,314</u>	<u>1,871,473</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>10,756,572</u></u>	<u><u>11,577,572</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		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
<b>總權益</b>		<u>5,981,008</u>	<u>6,428,329</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		32,805	24,610
應付一名股東賬款		423,777	623,988
貸款	15	4,006,923	4,172,535
其他金融負債		202,499	225,196
遞延稅項負債		109,560	102,914
		<u>4,775,564</u>	<u>5,149,243</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><u>10,756,572</u></u>	<u><u>11,577,572</u></u>

## 附註

### 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。

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末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。

### 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。

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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號的修訂本	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

<sup>2</sup> 二零二四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。

截至二零二三年六月三十日止六個月

	由GR Realty管理			基金投資 港幣千元 (未經審核)	證券及	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)		其他投資 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><u>(395,423)</u></u>

截至二零二二年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理				證券及	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)	其他投資 港幣千元 (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	<u>486,140</u>	<u>-</u>	<u>4,592</u>	<u>-</u>	<u>650</u>	<u>491,382</u>
分部業績	<u>344,270</u>	<u>(573)</u>	<u>(6,197)</u>	<u>(142,186)</u>	<u>(39,230)</u>	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						<u>(82,071)</u>
除所得稅前虧損						<u>(115,113)</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：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
– 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
<b>未分配資產</b>	<b>103,818</b>	<b>101,821</b>
<b>綜合資產總值</b>	<b>11,998,750</b>	<b>13,313,358</b>
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
– 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
<b>未分配負債</b>	<b>334,276</b>	<b>322,566</b>
<b>綜合負債總值</b>	<b>6,017,742</b>	<b>6,885,029</b>

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。

## 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
	<u>511,617</u>	<u>491,382</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	133,730	–
其他	4,997	1,514
	<u>368,449</u>	<u>234,074</u>

## 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 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (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
	<u>7,865</u>	<u>34,878</u>

## 8. 財務費用

	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)
銀行及其他貸款利息	194,997	177,163
租賃負債的利息開支	428	937
	<u>195,425</u>	<u>178,100</u>
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	7,437	4,317
安排費攤銷		
	<u>202,862</u>	<u>182,417</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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項 – 香港利得稅		
往年撥備過度	<u>(97)</u>	<u>–</u>
即期稅項 – 海外稅項		
期內撥備	<b>12,164</b>	19,306
往年撥備不足／(過度)	<u>997</u>	<u>(304)</u>
	<u><b>13,161</b></u>	<u>19,002</u>
即期稅項總額	<b>13,064</b>	19,002
遞延稅項開支	<u><b>3,000</b></u>	<u>4,574</u>
所得稅	<u><b>16,064</b></u>	<u>23,576</u>

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。

## 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 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (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	<u>(226)</u>	<u>(226)</u>
分屬於本公司股東的經調整虧損	<u><u>(379,471)</u></u>	<u><u>(147,212)</u></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。

## 11. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二二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：

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

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. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 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
	<u>531,143</u>	<u>546,938</u>

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進行估算。

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。

#### 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：

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

## 15. 貸款

	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債		
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
	<u>14,232</u>	<u>21,243</u>
銀行貸款及循環貸款 (附註(a))		
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
	<u>4,261,427</u>	<u>4,643,586</u>
應付票據 (附註(b))		
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
	<u>486,250</u>	<u>632,133</u>
總貸款	4,761,909	5,296,962
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(754,986)</u>	<u>(1,124,427)</u>
	<u><b>4,006,923</b></u>	<u><b>4,172,535</b></u>

附註：

(a) 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 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押		
港幣	201,600	201,600
美元	<u>4,059,827</u>	<u>4,426,392</u>
	4,261,427	4,627,992
無抵押		
美元	<u>—</u>	<u>15,594</u>
	<u><u>4,261,427</u></u>	<u><u>4,643,586</u></u>

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、已抵押銀行存款、分類為持作出售的資產、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

於二零二三年中期期間，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。

### 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。

### 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。

### 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二零二三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](http://www.geminiinvestments.com.hk) 及香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://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，二零二三年八月十一日

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