

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)

**截至二零二四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」）截至二零二四年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二四年」）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。

於二零二四年，本集團錄得收入港幣1,048,000,000元（截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年」）：港幣1,062,000,000元），及錄得分屬於本公司股東的虧損港幣95,000,000元（二零二三年：分屬於本公司股東的虧損港幣656,000,000元）。由於二零二四年全球經濟相對平穩，對主要央行減息的預期持續，物業價值波動相對減低，本集團錄得的物業公允值下降幅度相較於去年同期大幅減低。

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

於二零二四年，本集團繼續鞏固寫字樓的營運，旗下寫字樓主要位於美國矽谷，西雅圖，休斯頓等地，並致力將該等物業的租金收入及輔助服務收入維持在穩定水平，另外根據市場情況及整體退出條件，繼續推進個別專案的退出計畫。

同時，美國紐約的住宅開發項目的開發以及銷售亦是本集團的重點，其中兩個項目已經完工並持續錄得銷售，並於本年度合共錄得銷售收益港幣293,000,000元。展望該等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。

美國房地產市場一直是本集團重點關注的市場。本集團不斷審閱和提前調整投資及經營策略，不斷完善我們美國的本土團隊，管理美國的相關業務。

預計二零二五年全球經濟將繼續復蘇，但增速可能放緩。隨著美國的通脹放緩，市場普遍預期美國聯儲局將進一步減息，有利於房地產行業的發展，但仍需警惕通脹反彈。隨著美國大選的完成，可能會掀起新一輪的關稅和貿易戰，國際關係和多邊合作可能趨於緊張。另外，自動化和數位化轉型將繼續推動生產力提升，但也會給各行各業帶來難以預計的影響。整體來說二零二五年全球經濟可能溫和增長，但面臨多重挑戰。本公司將繼續善用我們專業及具備豐富經驗的團隊，應對市場的變化及時調整策略，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其他業務。於二零二四年十二月三十一日，於美國及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的68%及3%，而於二零二四年十二月三十一日，於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的8%。

我們於美國的所有物業均由美國的物業基金管理平台 Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 管理，其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

於二零二四年十二月三十一日，我們的美國投資物業組合包括九項商用物業以及位於紐約市的四幢住宅大樓內數個單位。於本年度，除下文所述之出售事項外，概無收購或出售其他投資物業，而我們已竣工的物業開發項目的若干單位經已出租。

本集團將位於美國德克薩斯州之多租戶辦公大樓出售予一名獨立第三方，總代價為9,300,000美元。出售事項所得的款項淨額保留作本集團一般營運資金用途。根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，該出售事項構成本公司一項須予披露交易，其詳情載於本公司日期為二零二四年七月十日之公告。

於二零二四年十二月三十一日，我們於美國的投資物業的賬面值為港幣6,914,000,000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%、18%及16%。

本年度於美國的投資物業產生港幣743,000,000元的總收入(二零二三年：港幣868,000,000元)。本年度我們於美國的投資物業的平均租用率為73%。

我們將繼續優化我們業務的資產組合，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業開發項目包括三項位於紐約曼哈頓及布魯克林之住宅重建項目，賬面總值為港幣767,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣1,350,000,000元)。部分已開發單位已於本年度售出，而部分已出租。

於本年度錄得物業銷售收入港幣293,000,000元(二零二三年：港幣186,000,000元)，全部均由一項位於紐約布魯克林在二零二三年下半年竣工的項目所貢獻。我們將密切監察我們物業開發項目的銷售進展。

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321,000,000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十二月三十一日的資產總值的3%(於二零二三年十二月三十一日：4%)。於本年度，於香港的投資物業的租金收入為港幣8,000,000元(二零二三年：港幣7,000,000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。於二零二四年十二月三十一日，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)。於本年度，本集團錄得證券投資收益港幣22,000,000元(二零二三年：港幣12,000,000元)，乃由於審慎的投資策略及美國資本市場有所改善。

於二零二四年十二月三十一日，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458,000,000元(於二零二三年十二月三十一日：港幣470,000,000元)，並於本年度錄得公允值變動總虧損港幣6,000,000元(二零二三年：港幣7,000,000元)。

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租金收入	571,508	678,760
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	179,557	196,932
物業銷售	293,413	185,804
其他	3,113	259
	<u>1,047,591</u>	<u>1,061,755</u>

租金收入及輔助服務收入較二零二三年的相同項目有所減少，主要由於自二零二三年下半年起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，並其後錄得銷售額。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
維修、維護及公用設施	150,517	164,848
物業保險及管理開支	51,260	55,754
房地產稅	120,963	82,099
存貨成本	182,709	150,874
撇減持作出售物業至可變現淨值	–	130,991
銷售成本	18,657	10,771
其他	6,246	6,402
	<u>530,352</u>	<u>601,739</u>

維修、維護及公用設施以及物業保險及管理開支較二零二三年的相同項目有所減少，主要由於自二零二三年下半年起出售若干美國投資物業所致。

房地產稅增加主要由於若干美國物業項目於本年度收取額外稅帳單所致。

存貨成本及銷售成本增加與銷售位於紐約市開發項目住宅單位所產生的收入增加一致。

於二零二三年，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131,000,000元，原因是本集團計劃其後出售整個項目。

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

於本年度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256,000,000元(二零二三年：虧損港幣997,000,000元)。由於經濟增長疲弱等多重因素導致美國及香港商業物業市場放緩，我們投資物業的公允值整體減少4%。位於美國中部及東岸的物業錄得價值減少5%(約港幣120,000,000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61,000,000元)。位於香港的投資物業錄得價值減少19%(約港幣75,000,000元)。

其他收入、收益／虧損

於本年度，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣12,000,000元(二零二三年：港幣6,000,000元)。於本年度，概無確認出售投資物業之收益或虧損(二零二三年：收益港幣2,000,000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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
員工成本	85,410	90,655
法律及專業費用	36,431	47,453
折舊	12,997	16,187
保險開支	6,932	7,326
資訊服務費	10,020	11,684
核數師酬金	6,053	5,869
匯兌差額淨額	7,713	(8,546)
其他	21,168	23,660
	186,724	194,288

由於本年度成本控制以及較少業務和出售活動，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24,000,000元。

財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣70,000,000元至港幣330,000,000元，乃由於自二零二三年下半年起償還若干借貸。

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人權益有關。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相關財務業績亦記錄於本集團綜合收益表。於本年度，因主要位於美國中部地區的投資物業公允值減少產生的本年度虧損港幣111,000,000元(二零二三年：港幣229,000,000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人權益。

財務資源及流動資金

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣374,000,000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345,000,000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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣3,797,000,000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及應付票據。現金資源及貸款減少主要由於償還若干按揭貸款所致。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 十二月三十一日 (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	644	17%	378	10%
1至2年	909	24%	1,806	46%
2至5年	2,244	59%	1,576	40%
5年以上	—	—	183	4%
	<u>3,797</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）於二零二四年十二月三十一日為65%（於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

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣60,000,000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5,180,000,000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3,797,000,000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二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，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，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。

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	3, 4	1,047,591	1,061,755
直接成本及營運開支	5	<u>(530,352)</u>	<u>(601,739)</u>
		517,239	460,016
其他收入、收益／虧損	6	12,680	9,294
行政及其他費用		(186,724)	(194,288)
持作買賣的金融工具公允值變動		22,305	12,143
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(7,018)	(7,048)
投資物業公允值變動		(256,383)	(957,684)
分類為持作出售的資產公允值變動		—	(38,989)
金融資產的減值虧損撥回／(撥備)		2,886	(3,216)
應佔聯營公司業績		(6,343)	—
財務費用	7	(329,933)	(400,036)
分屬於有限合夥人虧損		<u>111,075</u>	<u>229,396</u>
除所得稅前虧損	8	(120,216)	(890,412)
所得稅	9	<u>(35,719)</u>	<u>(23,685)</u>
本年度虧損		<u>(155,935)</u>	<u>(914,097)</u>
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(94,836)	(655,881)
非控股權益		<u>(61,099)</u>	<u>(258,216)</u>
		<u>(155,935)</u>	<u>(914,097)</u>
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	10		
— 基本 (港幣)		(0.15)	(1.03)
— 攤薄 (港幣)		<u>(0.15)</u>	<u>(1.03)</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損	<u>(155,935)</u>	<u>(914,097)</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>(26,054)</u>	<u>6,938</u>
本年度其他全面收入	<u>(26,054)</u>	<u>6,938</u>
本年度全面總收入	<u><u>(181,989)</u></u>	<u><u>(907,159)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(120,890)	(648,943)
非控股權益	<u>(61,099)</u>	<u>(258,216)</u>
	<u><u>(181,989)</u></u>	<u><u>(907,159)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	12	7,235,163	7,117,114
物業、機器及設備		237,771	224,467
於合營公司的投資		6,262	6,288
於聯營公司的投資		693	5,968
按公允值計入損益的金融資產	13	466,113	478,641
按金、預付款項及其他應收賬款		49,359	58,991
其他金融資產		476,549	399,275
受限制銀行存款		778	348
遞延稅項資產		150,326	162,251
		8,623,014	8,453,343
流動資產			
持作出售物業		767,180	1,349,749
存貨		114	—
按金、預付款項及其他應收賬款		84,488	127,233
持作買賣的金融工具		121,812	—
可收回稅項		18,188	25,816
受限制銀行存款		129,801	122,043
現金及銀行結餘		374,035	455,995
		1,495,618	2,080,836
資產總值		10,118,632	10,534,179

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		434,109	402,129
應付一名股東賬款		9,637	46,428
應付稅項		3,831	4,014
貸款	14	652,925	385,088
		<u>1,100,502</u>	<u>837,659</u>
流動資產淨值		<u>395,116</u>	<u>1,243,177</u>
資產總值減流動負債		<u>9,018,130</u>	<u>9,696,520</u>
資本及儲備			
股本		371,191	371,191
儲備		3,966,196	4,087,312
分屬於本公司股東的權益		4,337,387	4,458,503
非控股權益		<u>924,351</u>	<u>1,004,651</u>
總權益		<u>5,261,738</u>	<u>5,463,154</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		10,709	12,820
應付一名股東賬款		415,234	417,814
貸款	14	3,183,117	3,593,897
其他金融負債		17,269	92,401
遞延稅項負債		<u>130,063</u>	<u>116,434</u>
		<u>3,756,392</u>	<u>4,233,366</u>
總權益及非流動負債		<u>9,018,130</u>	<u>9,696,520</u>

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	可換股 優先股 儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元	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	累計虧損 港幣千元	分屬於 本公司 股東的 權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二四年一月一日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	33,984	(795,187)	4,458,503	1,004,651	5,463,154
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(94,836)	(94,836)	(61,099)	(155,935)
其他全面收入										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(26,054)	-	(26,054)	-	(26,054)
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	(26,054)	(94,836)	(120,890)	(61,099)	(181,989)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,148)	(19,148)
收購非控股權益的股權	-	-	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)
於二零二四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>7,930</u>	<u>(890,249)</u>	<u>4,337,387</u>	<u>924,351</u>	<u>5,261,738</u>

	股本 港幣千元	可換股 優先股 儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元	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	累計虧損 港幣千元	分屬於 本公司 股東的 權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 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
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(655,881)	(655,881)	(258,216)	(914,097)
其他全面收入										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	6,938	-	6,938	-	6,938
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	6,938	(655,881)	(648,943)	(258,216)	(907,159)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,790)	(57,790)
於二零二三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>33,984</u>	<u>(795,187)</u>	<u>4,458,503</u>	<u>1,004,651</u>	<u>5,463,154</u>

附註

1. 一般事項

載於截至二零二四年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零二三年及二零二四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部的規定將截至二零二三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二零二四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. 會計政策變動

(a) 採納經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 自二零二四年一月一日起

下列修訂本自二零二四年一月一日開始之期間生效：

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)	財務報表之呈列 — 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號及香港財務報告準則第7號的修訂本	供應商融資安排

該等修訂本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21號及香港財務報告準則第1號的修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則會計準則的修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進——第11卷 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂本	金融工具分類及計量的修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂本	涉及依賴自然能源的電力的合約 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ⁴

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 二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 二零二七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之新訂或經修訂香港財務報告準則於應用後不大可能對本集團之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、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** 所管理的美國商業及住宅物業的收入。年內，本集團於美國自行開發的物業開始經營餐廳，並透過銷售食品及飲品獲取收入。

– 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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理					
	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	綜合 港幣千元
分部收入	742,702	295,941	8,363	–	3,930	1,050,936
減：分部間銷售	–	–	–	–	(3,345)	(3,345)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>742,702</u>	<u>295,941</u>	<u>8,363</u>	<u>–</u>	<u>585</u>	<u>1,047,591</u>
分部業績	<u>365,262</u>	<u>45,678</u>	<u>(68,014)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>18,697</u>	356,123
銀行存款利息收入						12,376
折舊						(12,997)
財務費用						(329,933)
金融資產的減值虧損撥回						2,886
未分配的企業支出						<u>(148,671)</u>
除所得稅前虧損						<u>(120,216)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理					
	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	綜合 港幣千元
分部收入	868,452	185,804	7,240	–	3,172	1,064,668
減：分部間銷售	–	–	–	–	(2,913)	(2,913)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>868,452</u>	<u>185,804</u>	<u>7,240</u>	<u>–</u>	<u>259</u>	<u>1,061,755</u>
分部業績	<u>(191,082)</u>	<u>(119,444)</u>	<u>(4,872)</u>	<u>(3,318)</u>	<u>11,887</u>	<u>(306,829)</u>
銀行存款利息收入						6,063
折舊						(16,187)
金融資產的減值虧損撥備						(3,216)
財務費用						(400,036)
未分配的企業支出						<u>(170,207)</u>
除所得稅前虧損						<u>(890,412)</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	8,129,494	7,897,599
– 美國物業開發	1,034,657	1,664,570
– 香港物業投資	322,174	396,839
– 基金投資	458,512	470,501
– 證券及其他投資	133,112	8,652
未分配資產	40,683	96,018
綜合資產總值	10,118,632	10,534,179
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	4,488,673	4,358,322
– 美國物業開發	265,546	473,979
– 香港物業投資	5,332	4,011
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	96,885	234,255
綜合負債總值	4,856,894	5,071,025

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、未分配遞延稅項負債、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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由 GR Realty 管理		香港物業	基金投資	證券及 其他投資	合計
	美國物業 投資 港幣千元	美國物業 開發 港幣千元	投資 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已包括在計算分部損益內的 金額：						
持作買賣的金融工具公允值 變動	-	-	-	-	22,305	22,305
按公允值計入損益的金融資產 公允值變動	-	-	-	(6,738)	(280)	(7,018)
投資物業公允值變動	(181,473)	-	(74,910)	-	-	(256,383)
應佔聯營公司業績	(6,343)	-	-	-	-	(6,343)
分屬於有限合夥人虧損	<u>111,075</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111,075</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由 GR Realty 管理		香港物業	基金投資	證券及 其他投資	合計
	美國物業 投資 港幣千元	美國物業 開發 港幣千元	投資 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已包括在計算分部損益內的 金額：						
持作買賣的金融工具公允值 變動	-	-	-	-	12,143	12,143
按公允值計入損益的金融資產 公允值變動	-	-	-	(6,898)	(150)	(7,048)
投資物業公允值變動	(947,734)	-	(9,950)	-	-	(957,684)
出售投資物業的收益	2,147	-	-	-	-	2,147
分屬於有限合夥人虧損	<u>229,396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>229,396</u>

(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）	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	8,363	7,240	321,420	396,330
美國	1,039,228	1,054,508	7,151,514	6,945,251
其他	—	7	—	—
	<u>1,047,591</u>	<u>1,061,755</u>	<u>7,472,934</u>	<u>7,341,581</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租金收入	571,508	678,760
股息收入	585	259
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	293,413	185,804
– 銷售食品及飲品	2,528	—
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	<u>179,557</u>	<u>196,932</u>
	<u>1,047,591</u>	<u>1,061,755</u>

5. 直接成本及營運開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
維修、維護及公用設施	150,517	164,848
物業保險成本	16,172	18,750
物業管理開支	35,088	37,004
房地產稅	120,963	82,099
出售物業成本	182,709	150,874
銷售成本	18,657	10,771
銷售食品及飲品成本	1,130	—
撇減持作出售物業至可變現淨值	—	130,991
其他	5,116	6,402
	530,352	601,739

6. 其他收入、收益／虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
利息收入	12,376	6,063
出售投資物業的收益	—	2,147
其他	304	1,084
	12,680	9,294

7. 財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	319,631	384,574
租賃負債的利息開支	2,878	1,064
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	322,509	385,638
安排費攤銷	7,424	14,398
	329,933	400,036

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除及(計入)下列各項後得出：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師酬金		
– 法定審計服務	2,310	2,250
– 其他審計服務	3,743	3,619
	<u>6,053</u>	<u>5,869</u>
投資物業的總租金收入	(571,508)	(678,760)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	<u>327,856</u>	<u>309,103</u>
	<u>(243,652)</u>	<u>(369,657)</u>
匯兌差額淨額	7,713	(8,546)
出售物業、機器及設備的虧損	145	–
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	<u>1,838</u>	<u>1,890</u>

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	139	163
往年撥備過度	<u>–</u>	<u>(97)</u>
	<u>139</u>	<u>66</u>
即期稅項 – 海外稅項		
年內撥備	12,894	14,342
往年撥備(過度)／不足	<u>(2,485)</u>	<u>77</u>
	<u>10,409</u>	<u>14,419</u>
即期稅項總額	10,548	14,485
遞延稅項開支	<u>25,171</u>	<u>9,200</u>
所得稅	<u><u>35,719</u></u>	<u><u>23,685</u></u>

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的 16.5% (二零二三年：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。

本集團位於美國的附屬公司須繳納 21% (二零二三年：21%) 的美國聯邦所得稅以及介乎 0% 至 8.84% (二零二三年：介乎 3.95% 至 8.84%) 的各州所得稅。

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95,062,000元(二零二三年：約港幣656,107,000元)及年內已發行635,570,000股(二零二三年：635,570,000股)普通股加權平均數計算。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分屬於本公司股東的虧損	(94,836)	(655,881)
減：年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>(95,062)</u></u>	<u><u>(656,107)</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二零二四年及二零二三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

本公司於截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港物業	321,420	396,330
美國物業	6,913,743	6,720,784
	<u>7,235,163</u>	<u>7,117,114</u>

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256,383,000元(二零二三年：約港幣957,684,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二四年十二月三十一日，本集團約73%(二零二三年：約70%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業約港幣5,180,481,000元(二零二三年：約港幣5,679,485,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣3,439,522,000元(二零二三年：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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
其他資產(附註(a))	7,670	8,210
非上市基金投資(附註(b))	458,443	470,431
	<u>466,113</u>	<u>478,641</u>

該等投資於二零二四年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7,670,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣8,210,000元）。
- (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。於二零二四年十二月三十一日，基金的投資公允值為約港幣458,443,000元（二零二三年：約港幣470,431,000元）。

本集團就於基金之權益而承受之最大虧損風險金額為基金於二零二四年十二月三十一日的結餘約港幣458,443,000元（二零二三年：約港幣470,431,000元）。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，上文附註(a)所述其他資產以及上文附註(b)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. 貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃負債		
1年內	8,906	7,347
1年後但於2年內	7,956	7,527
2年後但於5年內	21,944	21,230
	<u>38,806</u>	<u>36,104</u>
銀行貸款及循環貸款 (附註(a))		
1年內	496,959	135,543
1年後但於2年內	765,729	1,806,021
2年後但於5年內	2,176,834	1,440,398
5年後	—	183,446
	<u>3,439,522</u>	<u>3,565,408</u>
應付票據 (附註(b))		
1年內	147,060	242,198
1年後但於2年內	143,870	—
2年後但於5年內	66,784	135,275
	<u>357,714</u>	<u>377,473</u>
總貸款	3,836,042	3,978,985
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(652,925)</u>	<u>(385,088)</u>
	<u><u>3,183,117</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 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有抵押		
港幣	—	103,200
美元	<u>3,439,522</u>	<u>3,462,208</u>
	<u>3,439,522</u>	<u>3,565,408</u>

本集團若干附屬公司借出之銀行貸款及循環貸款約港幣3,439,522,000元(二零二三年：約港幣3,462,208,000元)。該等按揭貸款均無追索權，並以本集團若干投資物業港幣5,180,481,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,315,185,000元)及已抵押銀行存款作為法定押記。

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押記。

按揭貸款港幣496,959,000元(二零二三年：無)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溝通重續按揭貸款事宜，且本集團認為其已於年內遵守貸款協議條款。

(b) 所有應付票據以美元計值，並以本集團若干美國附屬公司的權益為法定押記。

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C1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，以及截至二零二四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二零二四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二零二四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，二零二五年三月十四日

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