

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)

**(1) 截至二零二二年六月三十日止六個月  
中期業績公佈  
及  
(2) 更改香港股份過戶登記處地址**

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**」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「**二零二二年中期期間**」)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。

於二零二二年中期期間，本集團錄得收入港幣491,000,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月(「**二零二一年中期期間**」)：港幣641,000,000元)。錄得分屬於本公司股東的虧損港幣147,000,000元(二零二一年中期期間：分屬於本公司股東的溢利港幣21,000,000元)。由於地緣政治局勢緊張，美利堅合眾國(「**美國**」)通脹高企及加息等因素造成不利金融市場狀況，本集團證券及基金投資分部產生虧損分別為港幣39,000,000元及港幣142,000,000元。儘管如此，本集團持有和管理的投資及開發物業的整體表現保持相對穩定，原因是我們已在過去數年逐步適應全球經濟的下行影響和調整策略。

董事局不建議於二零二二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

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

投資型物業的整體表現於二零二二年上半年保持相對穩定。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，透過美國物業基金管理平臺Gemini-Rosemont Realty LLC (「GR Realty」) 持續提高在管房地產項目的經營效率及租戶滿意度，同時逐步完成部分項目的退出。於二零二二年上半年，本集團完成出售位於美國東岸及中部（如奧克拉荷馬州及北卡羅萊納州）的5個房地產項目，並錄得出售收益港幣31,000,000元。

開發型物業的整體推進進度符合預期。由於美國在二零二二年進一步放寬疫情管控措施，本集團的開發項目（均位於美國）正有序進行，其中一個位於曼哈頓的項目將於今年下半年竣工，並開始錄得銷售收入和帶來現金流入。

展望二零二二年下半年，環球經濟未見明朗，營商環境及前景充滿不確定性。一方面隨著多個國家開始放寬針對疫情的限制，環球經濟表現有望逐步改善；另一方面，俄烏衝突帶來的負面溢出效應持續發酵，歐美等國的通脹水平飆升及持續高溫等因素，均對企業、投資者和消費者的信心產生重大壓力。面對種種挑戰，本集團將繼續密切留意市場及疫情的最新發展，不時審視現有業務，緊貼不同的狀況，靈活地採取適當的策略，從而確保核心業務按照整體經營戰略保持穩定發展。與此同時，我們會繼續與本公司主要股東遠洋集團控股有限公司和遠洋資本控股有限公司緊密合作。

## 業務回顧

### 概覽

本集團主要於美國及香港從事物業投資、於美國從事物業開發以及從事其他業務（包括基金投資及證券投資）。於美國的投資物業（包括該等分類為持作出售者）及香港的投資物業分別佔我們於二零二二年六月三十日的資產總值的55%及3%，而於美國的發展中物業則佔我們於二零二二年六月三十日的資產總值的14%。我們於美國的所有物業投資及物業開發均由GR Realty團隊管理。

除收取穩定和可靠的收入及現金流量以及資產增值之潛在資本收益外，我們亦透過GR Realty擔任普通合夥人管理物業基金而收取潛在費用收入及附帶權益。GR Realty一直為投資者及租戶提供量身定造的房地產方案接近三十年，作為全面綜合性房地產平台，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。

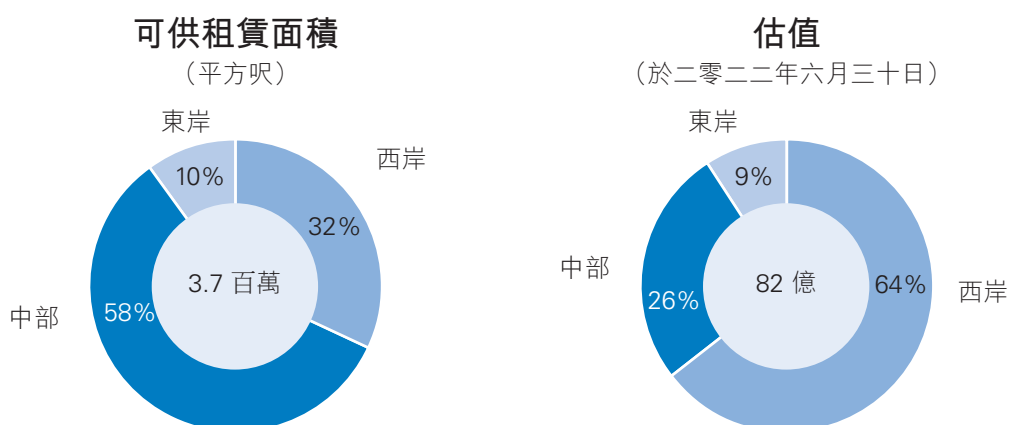
### 於美國的物業投資（由GR Realty管理）

於二零二二年六月三十日，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14項商用物業以及紐約市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。

於二零二二年六月三十日，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8,154,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣9,167,000,000元）。來自美國投資物業的總收入為港幣486,000,000元（二零二一年中期期間：港幣633,000,000元）。賬面值及收益減少乃主要因於二零二二年中期期間成功出售5項投資物業所致（二零二一年中期期間：出售3項投資物業），帶來出售收益港幣31,000,000元（二零二一年中期期間：出售收益港幣35,000,000元），所得款項淨額預留於未來作穩健投資。於二零二二年中期期間及二零二一年中期期間，概無收購投資物業。

於二零二二年六月三十日，我們於美國的可供租賃投資物業總面積為3,692,000平方呎（二零二一年十二月三十一日：5,233,000平方尺），平均租用率為75%。

於美國的投資物業（包括分類為持作出售的資產）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。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」），本集團於二零二二年中期期間完成之三項投資物業出售事項構成本公司之須予公佈交易，而該等出售事項之詳情載述如下。

於二零二一年十月，本公司一間附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於美國北卡羅來納州的辦公樓宇物業，總代價為23,060,000美元。其後，買方發出書面通知終止買賣協議。經進一步磋商後，於二零二一年十一月，雙方訂立買賣協議的恢復及第二次修訂（「**第二次修訂**」），以恢復、追認及確認買賣協議，其具有恢復買賣協議的效力，猶如其並無被終止。根據第二次修訂，代價已修訂為22,350,000美元。該出售已於二零二二年一月完成，該出售事項確認收益港幣3,000,000元。根據上市規則構成本公司主要交易之出售事項詳情分別載於本公司日期為二零二一年十月二十六日、二零二一年十一月八日及二零二一年十一月二十五日之公告；及本公司日期為二零二一年十二月十日的通函。

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

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

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

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

### **於美國的物業開發（由GR Realty管理）**

本集團的物業開發項目包括位於(i) Avenue of the Americas, Manhattan, New York City、(ii) North First Street, Brooklyn, New York City及(iii) Second Avenue, Manhattan, New York City之住宅重建項目。

位於Avenue of the Americas的重建項目預期將開發為估計總樓面面積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。該項目現時正在開發中，預期將於二零二二年下半年竣工。

North First Street項目目前處於開發階段，預期將發展成附有附屬停車場及完善配套設施的住宅樓宇，估計總樓面面積為78,000平方呎，預期將於二零二三年竣工。Second Avenue項目目前處於清拆階段，預期將發展成附有完善配套設施的住宅樓宇，估計總樓面面積為137,000平方呎，預期將於二零二五年竣工。

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

### **於香港的投資物業**

於香港的投資物業包括香港島兩幢樓宇的甲級寫字樓單位以及數個住宅單位及停車位。我們於香港的投資物業賬面值合共為港幣429,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣440,000,000元），佔我們於二零二二年六月三十日的資產總值的3%（於二零二一年十二月三十一日：3%）。於二零二二年中期期間，於香港的投資物業的租金收入維持穩定，金額為港幣5,000,000元（二零二一年中期期間：港幣5,000,000元）。租賃活動維持相對穩定，平均租用率為96%。

## 其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二二年六月三十日，我們的證券投資組合(分類為持作買賣之金融工具)主要包括於香港及境外上市證券的投資港幣129,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣325,000,000元)。本集團於二零二二年中期期間錄得持作買賣的金融工具公允值減少港幣42,000,000元(二零二一年中期期間：收益港幣4,000,000元)，此乃由於美國高通漲、加息及地緣政治緊張局勢導致不利金融市場狀況所致。在此波動市場下，本集團已於二零二二年中期期內，實施風險緩解措施，逐步縮減證券投資組合。

於二零二二年六月三十日，我們由獨立資產管理人管理的基金投資組合(分類為「按公允值計入損益的金融資產」)的賬面值為港幣1,560,000,000元(於二零二一年十二月三十一日：港幣1,952,000,000元)，而二零二二年中期期間錄得公允值變動虧損總額港幣141,000,000元(二零二一年中期期間：收益港幣60,000,000元)，乃主要由於金融市場的不利情況，基金投資於環球上市證券(其混合組合包括科技媒體電訊行業及新經濟行業的股本證券)及債務證券且產生虧損。就上述公允值變動虧損總額，本集團主要錄得來自一項基金投資的公允值變動虧損港幣30,000,000元，該基金投資組合包括集中於科技媒體電訊行業的上市證券，來自一項基金投資的公允值變動虧損港幣110,000,000元，該基金的相關資產組合包括專注於物業及物業相關價值鏈及新經濟行業之上市股本及債務證券。其他基金投資的公允值並無重大變動。

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

## 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租金收入	395,209	511,555
物業租賃的輔助服務收入	95,523	125,937
其他	650	3,297
	<u>491,382</u>	<u>640,789</u>

美國投資物業產生租金收入港幣390,000,000元，以及物業租賃輔助服務收入港幣96,000,000元，包括向租戶提供服務的收入港幣79,000,000元及停車場收入港幣17,000,000元。香港投資物業產生租金收入港幣5,000,000元。

收益減少乃主要由於本集團19項投資物業中的5項已於二零二二年年中期期間根據出售計劃出售。本集團旨在出售其符合處置條件的資產，以實現資產價值最大化。

### 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
維修、維護及公用設施	97,964	129,771
物業保險及管理開支	29,890	31,707
房地產稅	104,706	148,117
其他	1,514	1,727
	<u>234,074</u>	<u>311,322</u>

營運開支減少乃主要由於本集團於二零二二年年中期期間19項投資物業中的5項出售事項，以致維修、維護及公共設施減少港幣32,000,000元及房地產稅減少港幣43,000,000元。

## 投資物業公允值變動產生的溢利

本集團於二零二二年中期期間錄得投資物業公允值變動產生的溢利港幣4,000,000元(二零二一年中期期間：虧損港幣129,000,000元)。

在全球營商環境逐步適應COVID-19疫情影響以及地緣政治緊張局勢的綜合影響下，投資物業公允價值並無重大變動。位於美國中部及東岸(該地區更易受到不利經濟狀況影響)的若干物業錄得價值減少合共3%(約港幣84,000,000元)，而本集團美國其他物業的錄得價值增加合共2%(約港幣99,000,000元)。位於香港之投資物業錄得價值減少合共2%(約港幣11,000,000元)。

## 按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損

本集團於二零二二年中期期間錄得按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的虧損港幣141,000,000元，主要來自我們的基金投資。有關基金投資的表現詳情於上述「其他業務」一節闡述。

## 其他收入、收益／虧損

其他收入、收益／虧損的組成部分分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售投資物業的收益	31,142	35,064
政府補貼	—	18,055
利息收入	3,153	4,011
雜項	583	(951)
	<u>34,878</u>	<u>56,179</u>

於二零二二年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括出售位於美國的5項投資物業的收益港幣31,000,000元。

於二零二一年中期期間，本集團錄得美國財政部政府補助收入港幣18,000,000元中的一次性收入，乃用於在COVID-19的影響下為企業提供財務支持。



## 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
員工成本	42,192	44,949
法律及專業費用	23,500	21,717
折舊	8,294	7,688
保險開支	3,658	4,476
資訊服務費	4,961	4,463
核數師酬金	2,730	2,617
匯兌差額	(7,014)	3,920
其他	17,615	12,932
	<u>95,936</u>	<u>102,762</u>

除在美元升值下港幣11,000,000元的匯差額變動外，行政及其他費用並無重大波動。由於出售投資物業後導致管理物業數目減少，員工成本輕微減少。

## 財務費用

本集團於二零二二年中期期間就貸款確認財務費用（經扣除資本化利息）港幣182,000,000元（二零二一年中期期間：港幣219,000,000元）。該減少乃由於出售位於美國的投資物業後償還按揭貸款，被加息的影響所抵銷。

## 分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損

分屬於有限合夥人虧損港幣57,000,000元（二零二一年中期期間：虧損港幣82,000,000元）及分屬於可認沽工具持有人收益港幣7,000,000元（二零二一年中期期間：收益港幣100,000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。因主要位於美國中部的投資物業公允值減少產生的虧損港幣57,000,000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

於二零二二年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣795,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣825,000,000元）及已承諾未提取借款融資為港幣699,000,000元。本集團的資金來源主要包括本集團業務營運產生的內部資金及銀行提供的貸款融資。

於二零二二年六月三十日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣5,435,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣6,068,000,000元）。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款以及應付票據。貸款減少主要由於出售投資物業後結清按揭貸款所致。於二零二二年六月三十日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為22%及78%。本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二二年 六月三十日 (港幣百萬元)	估貸款 百分比	二零二一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	估貸款 百分比
1年內	1,197	22%	1,850	30%
1至2年	241	4%	468	8%
2至5年	3,377	63%	3,036	50%
5年以上	620	11%	714	12%
	<u>5,435</u>	<u>100%</u>	<u>6,068</u>	<u>100%</u>

上述貸款96%均以美元計值及4%以港幣計值。鑑於港幣匯率與美元掛鈎，且全部以美元借款融資的相關資產均位於美國及以美元計值，本集團認為因美元產生的相應不利匯兌風險並不重大。

本集團的淨借貸比率（即貸款減現金資源總額再除以總權益）由二零二一年十二月三十一日之72%改善至二零二二年六月三十日之65%，主要由於出售投資物業及結清相關貸款所致。本集團將於適當時間逐步變現其投資，我們認為變現投資後，本集團的負債狀況將進一步得以緩和。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

於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣51,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣18,000,000元）、投資物業為港幣8,331,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣7,817,000,000元）、發展中物業為港幣352,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：無）及分類為持作出售的資產港幣55,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣942,000,000元），連同本集團若干附屬公司的權益均用作擔保本集團的貸款港幣5,435,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣6,068,000,000元）。

## 重大投資

於二零二二年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣161,000,000元（於二零二一年十二月三十一日：港幣263,000,000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」）。該等配售活動籌得所得款項淨額港幣179,200,000元。本集團視該等配售活動為進一步加強我們財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於香港聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，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，COVID-19疫情、俄烏衝突所帶來的持續負面溢出效應以及歐美等國家的通脹水平飆升及持續高溫等因素，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，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將由本公司二零二一年年報所披露的二零二二年第四季度或之前的先前預期時間表延遲至另一個十二個月期間（即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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收入	4, 5	491,382	640,789
營運開支		<u>(234,074)</u>	<u>(311,322)</u>
		257,308	329,467
其他收入、收益／虧損	6	34,878	56,179
行政及其他費用		(95,936)	(102,762)
持作買賣的金融工具公允值變動		(41,778)	4,241
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(140,600)	60,354
投資物業公允值變動		3,728	(129,297)
金融資產的減值虧損撥備		(611)	(2,029)
應佔聯營公司業績		88	498
財務費用	7	(182,417)	(219,044)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		<u>50,227</u>	<u>81,794</u>
		(115,113)	79,401
除所得稅前(虧損)／溢利		(115,113)	79,401
所得稅	8	<u>(23,576)</u>	<u>(22,666)</u>
		<u>(138,689)</u>	<u>56,735</u>
本期間(虧損)／溢利		<u>(138,689)</u>	<u>56,735</u>
本期間(虧損)／溢利分屬於：			
本公司股東		(146,986)	20,540
非控股權益		<u>8,297</u>	<u>36,195</u>
		<u>(138,689)</u>	<u>56,735</u>
分屬於本公司股東的(虧損)／ 溢利的每股(虧損)／盈利	9		
— 基本(港幣)		(0.23)	0.03
— 攤薄(港幣)		<u>(0.23)</u>	<u>0.02</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)/溢利	<u>(138,689)</u>	<u>56,735</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>6,879</u>	<u>5,180</u>
本期間其他全面收入	<u>6,879</u>	<u>5,180</u>
本期間全面總收入	<u><u>(131,810)</u></u>	<u><u>61,915</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(140,107)	25,720
非控股權益	<u>8,297</u>	<u>36,195</u>
	<u><u>(131,810)</u></u>	<u><u>61,915</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

		於二零二二年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	11	8,528,536	8,498,509
物業、機器及設備		35,848	40,901
於聯營公司的投資		6,621	6,491
按公允值計入損益的金融資產	12	1,568,869	1,958,982
按金、預付款項及其他應收賬款		68,913	69,398
其他金融資產		594,449	536,572
受限制銀行存款		1,998	1,769
遞延稅項資產		91,191	90,671
		<u>10,896,425</u>	<u>11,203,293</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,041,097	1,861,601
按金、預付款項及其他應收賬款		833,254	498,173
持作買賣的金融工具		128,687	324,597
可收回稅項		15,129	39,912
受限制銀行存款		168,674	161,834
現金及銀行結餘		794,899	824,947
		<u>3,981,740</u>	<u>3,711,064</u>
分類為持作出售的資產	13	<u>54,713</u>	<u>1,108,310</u>
		<u>4,036,453</u>	<u>4,819,374</u>
<b>資產總值</b>		<u>14,932,878</u>	<u>16,022,667</u>

		於二零二二年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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		868,291	750,192
應付股東賬款		119,264	429,543
應付稅項		5,005	2,547
貸款	14	1,211,245	1,864,426
其他金融負債		147,035	139,009
		<u>2,350,840</u>	<u>3,185,717</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,685,613</u>	<u>1,633,657</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>12,582,038</u></u>	<u><u>12,836,950</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		371,191	371,191
儲備		4,894,492	5,034,825
分屬於本公司股東的權益		5,265,683	5,406,016
非控股權益		1,875,613	1,901,402
<b>總權益</b>		<u>7,141,296</u>	<u>7,307,418</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		28,471	25,065
應付股東賬款		902,532	896,770
貸款	14	4,251,583	4,291,163
其他金融負債		205,547	268,758
遞延稅項負債		52,609	47,776
		<u>5,440,742</u>	<u>5,529,532</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><u>12,582,038</u></u>	<u><u>12,836,950</u></u>



## 附註

### 1. 一般資料

截至二零二二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二零二一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條披露的其他資料如下：

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二零二一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二零二二年八月十二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，與於本集團截至二零二一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二零二一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編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二一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二零二一年年度財務報表所採用的相同會計政策編製,惟與於二零二二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二零二二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。

二零二一年香港財務報告準則第16號的 二零二一年六月三十日後與COVID-19相關的租金寬減  
修訂本

香港會計準則第16號的修訂本	物業、機器及設備:用作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂本	虧損性合約—履約成本
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則、 香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則 第16號租賃的修訂本
香港財務報告準則第3號的修訂本	參照概念框架

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>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</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 (二零二零年)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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號的修訂本	會計估計定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

<sup>2</sup> 二零二三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及輔助服務收入。

– 美國物業開發

來自銷售GR Realty所管理的美國優質商業及住宅物業的收入。

– 香港物業投資

來自在香港租賃寫字樓及住宅物業的租金收入。

– 基金投資

投資於各種投資基金及產生投資收入。

– 證券及其他投資

投資於各種證券及產生投資收入。

收入及開支乃參考匯報及經營分部所產生的收入及其產生的開支分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各匯報及經營分部實行單獨管理。

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

**截至二零二二年六月三十日止六個月**

	由GR Realty管理					對銷 港幣千元 (未經審核)	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	486,140	—	4,592	—	650	—	491,382
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>2,565</u>	<u>(1,915)</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>

截至二零二一年六月三十日止六個月

	由GR Realty管理					對銷 港幣千元 (未經審核)	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	632,631	—	4,861	—	3,297	—	640,789
減：分部間銷售	—	—	—	—	2,513	(2,513)	—
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>632,631</u>	<u>—</u>	<u>4,861</u>	<u>—</u>	<u>5,810</u>	<u>(2,513)</u>	<u>640,789</u>
分部業績	<u>329,247</u>	<u>(1,018)</u>	<u>(3,199)</u>	<u>60,181</u>	<u>5,068</u>		390,279
銀行存款利息收入							2,847
折舊							(7,688)
金融資產的減值虧損撥備							(2,029)
財務費用							(219,044)
未分配的企業支出							<u>(84,964)</u>
除所得稅前溢利							<u>79,401</u>

分部業績為各分部的溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、折舊、未分配金融資產的減值虧損撥備、未分配的企業支出(包括中央行政及員工成本以及董事酬金)及財務費用。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	10,229,790	10,908,546
— 美國物業開發	2,124,525	1,929,641
— 香港物業投資	429,505	440,063
— 基金投資	1,809,963	2,199,615
— 證券及其他投資	217,043	361,900
<b>未分配資產</b>	<u>122,052</u>	<u>182,902</u>
<b>綜合資產總值</b>	<u><u>14,932,878</u></u>	<u><u>16,022,667</u></u>
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 美國物業投資	6,854,030	7,508,249
— 美國物業開發	529,594	484,542
— 香港物業投資	2,913	2,910
— 證券及其他投資	5,063	5,403
<b>未分配負債</b>	<u>399,982</u>	<u>714,145</u>
<b>綜合負債總值</b>	<u><u>7,791,582</u></u>	<u><u>8,715,249</u></u>

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產，惟並無分配至某分部的未分配物業、機器及設備、遞延稅項資產、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、可收回稅項、未分配現金及銀行結餘除外。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟應付稅項、遞延稅項負債、未分配應付股東賬款、未分配租賃負債以及未分配其他應付賬款及應計費用除外。

上文所披露的資料為根據首要營運決策者為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的年度報告所識別的分部。

## 5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	395,209	511,555
股息收入	650	3,297
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	95,523	125,937
	<u>491,382</u>	<u>640,789</u>

## 6. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
利息收入	3,153	4,011
出售投資物業的收益	31,142	35,064
出售物業、機器及設備的收益	—	227
分類為持作出售的資產之減值虧損	—	(3,832)
政府補貼	—	18,055
其他	583	2,654
	<u>34,878</u>	<u>56,179</u>

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	177,163	215,932
租賃負債的利息開支	937	3,112
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	178,100	219,044
安排費攤銷	4,317	—
	<u>182,417</u>	<u>219,044</u>

## 8. 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	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項 — 海外稅項		
期內撥備	19,306	5,477
往年(超額撥備)/撥備不足	(304)	2,019
	<u>19,002</u>	<u>7,496</u>
遞延稅項開支	<u>4,574</u>	<u>15,170</u>
所得稅	<u><u>23,576</u></u>	<u><u>22,666</u></u>

由於本集團並無就期內估計應課稅溢利，故截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備。

本集團所有中華人民共和國(「中國」)附屬公司於期內須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，稅率為25%(截至二零二一年六月三十日止六個月：25%)。由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無應課稅收入，故期內概無就中國企業所得稅作出撥備。

海外稅項乃按照本集團經營所在各司法權區適用的稅率計算。

## 9. 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

分屬於本公司股東的每股基本(虧損)/盈利乃根據分屬於期內本公司股東的經調整虧損約港幣147,212,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：經調整盈利約港幣20,314,000元)及期內已發行普通股加權平均數635,570,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：635,570,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
分屬於本公司股東的(虧損)/溢利	(146,986)	20,540
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)/溢利	<u><u>(147,212)</u></u>	<u><u>20,314</u></u>



## (b) 每股攤薄(虧損)／盈利

由於尚未行使可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額產生了反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零二二年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。

### 10. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### 11. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
香港物業	429,160	439,690
美國物業	<u>8,099,376</u>	<u>8,058,819</u>
	<u><u>8,528,536</u></u>	<u><u>8,498,509</u></u>

附註：

本集團所有根據經營租賃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溢利約港幣3,728,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：淨虧損約港幣129,297,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二二年六月三十日，本集團有約76%(二零二一年十二月三十一日：約72%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

於二零二二年六月三十日，投資物業約港幣8,330,699,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣7,816,898,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣4,664,552,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣4,647,150,000元)的抵押品。

## 12. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股本投資(附註(a))	47	82
其他資產(附註(b))	8,400	6,810
非上市基金投資(附註(c))	<u>1,560,422</u>	<u>1,952,090</u>
	<u><u>1,568,869</u></u>	<u><u>1,958,982</u></u>

該等投資於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估有限公司進行估算。

附註：

- (a) 於報告期末，本集團於由香港境外註冊成立的一間私人實體發行的非上市股本證券的投資公允值為約人民幣41,000元(相等於約港幣47,000元)(二零二一年十二月三十一日：約人民幣67,000元(相等於約港幣82,000元))。
- (b) 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8,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣6,810,000元)。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，上述按公允值計入損益的金融資產(即非上市股本投資及其他資產)公允值計量分類為公允值層級第三級內。

- (c)(i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體的子基金(「子基金」)約151,000股參與可贖回優先股。子基金透過利用多策略投資方式投資所募集資金以於所有市況下產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資(但不限於)亞太股票，並投資長期及短期的多種資產類別。本集團所持有的子基金參與可贖回優先股於二零二一年十二月三十一日的公允值為約港幣279,028,000元。於截至二零二二年六月三十日止六個月，子基金的參與可贖回優先股獲悉數贖回。

於二零二一年十二月三十一日，上文附註(c)(i)所述按公允值計入損益的金融資產(即非上市基金投資)公允值計量分類為公允值層級第二級內。

(c)(ii) 於報告期末，本集團持有於開曼群島註冊成立之Neutron Property Fund Limited (「**房地產基金**」) 約1,012,000股 (二零二一年十二月三十一日：約1,012,000股) 不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體 (「**私募股權基金**」) 約637,000股 (二零二一年十二月三十一日：約637,000股) 不可贖回、無投票權參與股份。於二零二二年六月三十日，於房地產基金及私募股權基金的投資的公允值分別為約港幣475,981,000元 (二零二一年十二月三十一日：約港幣475,453,000元) 及約港幣526,159,000元 (二零二一年十二月三十一日：約港幣529,614,000元)。

房地產基金的投資目標為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在香港、美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及相關投資，以實現中長期資本增值。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲、日本及／或澳洲的主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本增值。

(c)(iii) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與Prosperity Risk Balanced Fund LP (「**PRB基金**」) 訂立認購協議，據此，本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資總金額60,000,000美元 (相等於約港幣465,000,000元)。於二零二二年六月三十日，於PRB基金的投資公允值為約港幣558,282,000元 (二零二一年十二月三十一日：約港幣667,995,000元)。

PRB基金的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期該等債務工具的回報每年不少於6%，以及投資於其他投資基金。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，上文附註(c)(ii)及(c)(iii)所述按公允值計入損益的金融資產 (即非上市基金投資) 公允值計量分類為公允值層級第三級內。

### 13. 分類為持作出售的資產

分類為持作出售的資產之主要類別如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業	<u>54,713</u>	<u>1,108,310</u>

### 14. 貸款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債		
1年內	13,788	14,173
1年後但於2年內	8,596	12,279
2年後但於5年內	5,158	7,161
5年後	<u>193</u>	<u>53,674</u>
	<u>27,735</u>	<u>87,287</u>
銀行貸款及循環貸款 (附註(a))		
1年內	848,816	1,654,964
1年後但於2年內	222,180	264,005
2年後但於5年內	3,092,023	2,684,950
5年後	<u>619,937</u>	<u>714,176</u>
	<u>4,782,956</u>	<u>5,318,095</u>
應付票據 (附註(b))		
1年內	348,641	195,289
1年後但於2年內	18,930	203,490
2年後但於5年內	<u>284,566</u>	<u>351,428</u>
	<u>652,137</u>	<u>750,207</u>
總貸款	5,462,828	6,155,589
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(1,211,245)</u>	<u>(1,864,426)</u>
	<u>4,251,583</u>	<u>4,291,163</u>

附註：

(a) 有抵押銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
港幣	210,000	210,000
美元	<u>4,572,956</u>	<u>5,108,095</u>
	<u><u>4,782,956</u></u>	<u><u>5,318,095</u></u>

銀行貸款及循環貸款約港幣4,782,956,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣5,318,095,000元)以本集團的若干投資物業、已抵押銀行存款、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

於二零二二年中期期間，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所有適用守則條文。

## 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」審閱本集團二零二二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，包括審閱本集團二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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)。

## 更改香港股份過戶登記處地址

自二零二二年八月十五日起，本公司的香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司（「**股份過戶登記處**」）的地址將由香港皇后大道東183號合和中心54樓更改為：

**香港**  
**夏慤道16號**  
**遠東金融中心17樓**

股份過戶登記處所有電話及傳真號碼將維持不變。

## 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，二零二二年八月十二日

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