

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)

**截至二零二三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」）截至二零二三年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二三年」）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。

於二零二三年，本集團錄得收入港幣1,062,000,000元（截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年」）：港幣1,065,000,000元），及錄得分屬於本公司股東的虧損港幣656,000,000元（二零二二年：分屬於本公司股東的虧損港幣296,000,000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，令各項投資、營運及財務成本上升。主要經濟體的通脹率於本年度逐漸下降，惟全球資本市場於二零二三年持續波動，資產價格下跌，本集團的物業於二零二三年錄得公允值下降約港幣997,000,000元。

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

位於美國（「美國」）的物業投資和物業開發業務一直為本集團重中之重的業務之一。面對瞬息萬變的環球經濟及地緣政治局勢，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，本集團繼續鞏固重點關注的寫字樓的營運，將該等物業的租金收入及輔助服務收入維持在穩定水準。另外根據我們的處置計劃，藉市場情況及退出條件，執行了位於美國的4個寫字樓物業的處置。唯受到美國央行加息的衝擊，寫字樓資產價格受到了一定程度的負面影響。

另外，本集團繼續推進位於美國紐約的住宅開發項目的開發以及銷售，其中兩個項目已經分別於去年和本年度開始錄得銷售收入。該等項目於本年度合共錄得銷售收益港幣186,000,000元。展望該等項目會在來年出售更多單位，預期為本集團帶來額外收入。

隨著美國的通脹放緩，市場普遍預期加息周期已經完結，並將於二零二四年步入減息周期。美國聯儲局的減息步伐，將取決於美國經濟表現及通脹。美國聯儲局在二零二三年十二月的預測當中，美國二零二四年的經濟增長目標遠低於二零二三年約2.6%左右的經濟增長，反映美國聯儲局對於二零二四年的美國經濟環境並不樂觀。因此，二零二四年作為全球央行啟動貨幣政策轉向的一年，是否能一如市場預期順利進行，將左右美國以及全球的經濟增長步伐。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，把握貨幣政策轉向的機遇。在不明朗的經濟及營商環境下，我們將審慎挑選合適而極具增長潛力的投資機遇，以進一步豐富公司的物業組合，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。於美國的投資物業及香港的投資物業分別佔我們於二零二三年十二月三十一日的資產總值的64%及4%，而於美國的持作出售物業及發展中物業則佔我們於二零二三年十二月三十一日的資產總值的13%。

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。GR Realty 作為全面綜合性房地產平台，投資於美國特定目標市場內的優質物業項目及作為普通合夥人管理物業基金。我們就 GR Realty 所管理之該等美國資產收取穩定收入及現金流，並從該等資產增值中獲得潛在資本收益及費用收入。

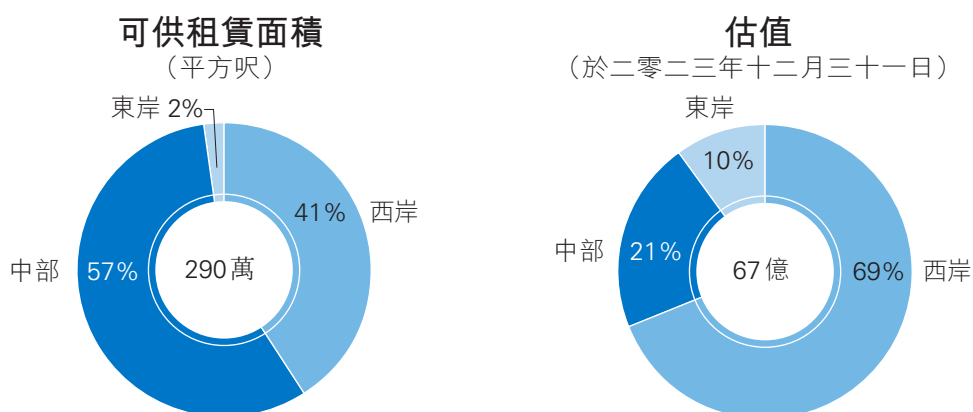
於美國的物業投資 (由 GR Realty 管理)

我們專注於表現卓越、高增長科技及以經濟為中心的新興子市場及租戶，同時根據出售計劃逐步變現投資。

於二零二三年十二月三十一日，我們的物業組合包羅橫跨美國西岸及中部的 10 項商用物業以及美國東岸的三幢住宅大樓內數個單位。我們的 4 項商用物業已於本年度出售，所得款項淨額留作一般業務營運用途。於本年度概無收購投資物業。

於二零二三年十二月三十一日，我們於美國的投資物業的賬面值為港幣 6,721,000,000 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 868,000,000 元 (二零二二年：港幣 926,000,000 元)。於二零二三年十二月三十一日，我們於美國的可供租賃投資物業總面積為 2,888,000 平方呎 (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%。

於美國的投資物業按地理位置分析載列如下：



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 (由 GR Realty 管理)

本集團的物業開發項目包括位於 (i) 紐約市曼哈頓 Avenue of the Americas、(ii) 紐約市布魯克林 North First Street 及 (iii) 紐約市曼哈頓 Second Avenue 之住宅重建項目。

紐約市的物業開發業務於二零二三年的收入增加45%至港幣186,000,000元(二零二二年：港幣128,000,000元)，其中位於Avenue of the Americas並於二零二二年落成的項目佔港幣103,000,000元(二零二二年：港幣128,000,000元)的銷售額，而位於North First Street並於二零二三年下半年落成的項目佔港幣83,000,000元(二零二二年：零)的銷售額。截至二零二三年十二月三十一日，該兩個項目的餘下可供出售總面積約為90,000平方呎。

位於Second Avenue的項目已完成清拆階段。然而，鑑於項目複雜程度以及市場狀況不明朗，管理層正計劃於來年出售整個項目。因此，本項目已被重新分類為持作出售物業，並於本年度撇減可變現淨值港幣131,000,000元。

我們將密切監察及實施我們物業開發項目及計劃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總值合共為港幣396,000,000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十二月三十一日的資產總值的4%(於二零二二年十二月三十一日：3%)。於本年度，於香港的投資物業的租金收入為港幣7,000,000元(二零二二年：港幣9,000,000元)，平均租用率為92%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二三年十二月三十一日，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)，其乃由於市場狀況波動而實施風險緩解措施，本集團完全變現其證券投資組合。於本年度，證券投資產生公允值收益港幣12,000,000元(二零二二年：虧損港幣42,000,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，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470,000,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣539,000,000元)，而本年度錄得公允值變動總虧損港幣7,000,000元(二零二二年：虧損港幣156,000,000元)。

於二零二三年五月，本集團作為Prosperity Risk Balanced Fund LP(「PRB基金」)之有限合夥人收到其所作出之部分分派(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，分派事項於本年度並無對本集團及其業績產生重大財務影響。

於二零二三年八月，PRB基金已完成向本集團作出最終現金分派港幣40,000,000港元。作出上述分派後，本集團並無於PRB基金持有任何投資。

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租金收入	678,760	740,921
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	196,932	194,189
物業銷售	185,804	128,213
其他	259	1,285
	<u>1,061,755</u>	<u>1,064,608</u>

由於本集團於美國的4項商業物業已出售，租金收入減少港幣62,000,000元至港幣679,000,000元。錄得物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入港幣197,000,000元，主要包括向租戶提供服務的收入港幣126,000,000元及停車場收入港幣41,000,000元。

出售位於紐約市重建項目的住宅單位產生收入港幣186,000,000元(二零二二年：港幣128,000,000元)。銷售額增加乃由於於二零二三年落成多一個重建項目(位於North First Street之項目)，其於本年度錄得銷售額。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
維修、維護及公用設施	164,848	188,446
物業保險及管理開支	55,754	59,533
房地產稅	82,099	119,281
已售物業成本	150,874	107,997
撇減持作出售物業至可變現淨值	130,991	107,878
銷售成本	10,771	119
其他	6,402	3,179
	<u>601,739</u>	<u>478,436</u>

由於本集團出售位於美國的4項商業物業，維修、維護及公共設施減少港幣24,000,000元及房地產稅減少港幣37,000,000元。

於本年度錄得已售物業成本港幣151,000,000元。有關位於紐約市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131,000,000元，乃由於管理層現正計劃於明年出售整個項目。

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

本集團於本年度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958,000,000元及港幣39,000,000元(二零二二年：分別為虧損港幣276,000,000元及零)。

由於本年度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，位於美國中部及東岸的若干物業錄得價值減少合共約港幣387,000,000元，而位於美國西岸的物業錄得價值減少合共約港幣600,000,000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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
利息收入	6,063	4,867
出售投資物業的收益	2,147	31,163
其他	1,084	4,702
	<u>9,294</u>	<u>40,732</u>

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
員工成本	90,655	82,209
法律及專業費用	47,453	40,913
折舊	16,187	18,007
保險開支	7,326	6,758
資訊服務費	11,684	10,535
核數師酬金	5,869	7,300
匯兌差額	(8,546)	4,271
其他	23,660	28,227
	<u>194,288</u>	<u>198,220</u>

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，員工成本增加港幣8,000,000元。因本年度積極出售，法律及專業費用增加港幣7,000,000元。

財務費用

本集團就貸款確認財務費用（經扣除資本化利息）增加港幣28,000,000元至港幣400,000,000元，其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229,000,000元（二零二二年：虧損港幣142,000,000元）及概無分屬於可認沽工具持有人收益／虧損（二零二二年：收益港幣11,000,000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。因主要位於美國中部的投資物業公允值減少產生的虧損港幣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權益。

財務資源及流動資金

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣456,000,000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248,000,000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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣3,943,000,000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。於二零二三年十二月三十一日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為10%及90%。本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二三年 十二月三十一日 (港幣百萬元)		二零二二年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	
	估貸款百分比	估貸款百分比	估貸款百分比	估貸款百分比
1年內	378	10%	1,112	21%
1至2年	1,806	46%	449	8%
2至5年	1,576	40%	3,102	59%
5年以上	183	4%	613	12%
	3,943	100%	5,276	100%

上述貸款97%均以美元計值及3%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）於二零二三年十二月三十一日為64%（二零二二年十二月三十一日：70%）。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

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣53,000,000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5,679,000,000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3,943,000,000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二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就美國物業開發項目擁有資本承擔（於二零二二年十二月三十一日：港幣106,000,000元）。

該等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合交易所有限公司（「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。

於二零二三年十二月三十一日，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，在當前全球經濟及業務環境不明朗中，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。在當前經濟及市場狀況極度不明朗的情況下，本公司以負責任及審慎態度對待任何適合本公司的新投資，並預計動用上述房地產投資的所得款項淨額預期時間表須由之前本公司於二零二三年中期報告所披露二零二三年第四季度或之前的預期時間進一步延遲額外24個月（即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，以總代價10,100,000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，該出售所產生的收益將於二零二四年確認。根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」），該出售事項構成本公司之須予披露交易日，詳情載於本公司日期為二零二四年二月十四日之公告。

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	3, 4	1,061,755	1,064,608
直接成本及營運開支	5	<u>(601,739)</u>	<u>(478,436)</u>
		460,016	586,172
其他收入、收益／虧損	6	9,294	40,732
行政及其他費用		(194,288)	(198,220)
持作買賣的金融工具公允值變動		12,143	(41,998)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(7,048)	(154,797)
投資物業公允值變動		(957,684)	(276,086)
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備		(3,216)	(10,509)
應佔聯營公司業績		—	88
財務費用	7	(400,036)	(371,746)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		<u>229,396</u>	<u>130,800</u>
		(890,412)	(295,564)
除所得稅前虧損	8	(890,412)	(295,564)
所得稅	9	<u>(23,685)</u>	<u>(34,224)</u>
		<u>(914,097)</u>	<u>(329,788)</u>
本年度虧損		<u>(914,097)</u>	<u>(329,788)</u>
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(655,881)	(295,740)
非控股權益		<u>(258,216)</u>	<u>(34,048)</u>
		<u>(914,097)</u>	<u>(329,788)</u>
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	10		
— 基本 (港幣)		(1.03)	(0.47)
— 攤薄 (港幣)		<u>(1.03)</u>	<u>(0.47)</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度虧損	<u>(914,097)</u>	<u>(329,788)</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>6,938</u>	<u>(2,378)</u>
本年度其他全面收入	<u>6,938</u>	<u>(2,378)</u>
本年度全面總收入	<u><u>(907,159)</u></u>	<u><u>(332,166)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(648,943)	(298,118)
非控股權益	<u>(258,216)</u>	<u>(34,048)</u>
	<u><u>(907,159)</u></u>	<u><u>(332,166)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	12	7,117,114	8,194,869
物業、機器及設備		224,467	26,335
於合營公司的投資		6,288	8
於聯營公司的投資		5,968	6,501
按公允值計入損益的金融資產	13	478,641	546,938
按金、預付款項及其他應收賬款		58,991	75,949
其他金融資產		399,275	695,342
受限制銀行存款		348	2,202
遞延稅項資產		162,251	157,955
		<u>8,453,343</u>	<u>9,706,099</u>
流動資產			
發展中物業		–	1,024,961
持作出售物業		1,349,749	955,520
按金、預付款項及其他應收賬款		127,233	214,329
持作買賣的金融工具		–	118,121
可收回稅項		25,816	26,775
受限制銀行存款		122,043	124,752
現金及銀行結餘		455,995	790,673
		<u>2,080,836</u>	<u>3,255,131</u>
分類為持作出售的資產		<u>–</u>	<u>352,128</u>
		<u>2,080,836</u>	<u>3,607,259</u>
資產總值		<u>10,534,179</u>	<u>13,313,358</u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		402,129	606,375
應付一名股東賬款		46,428	–
應付稅項		4,014	4,984
貸款	14	385,088	1,124,427
		<u>837,659</u>	<u>1,735,786</u>
流動資產淨值			
		<u>1,243,177</u>	<u>1,871,473</u>
資產總值減流動負債			
		<u>9,696,520</u>	<u>11,577,572</u>
資本及儲備			
股本		371,191	371,191
儲備		4,087,312	4,736,481
分屬於本公司股東的權益			
非控股權益		4,458,503	5,107,672
		<u>1,004,651</u>	<u>1,320,657</u>
總權益			
		<u>5,463,154</u>	<u>6,428,329</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		12,820	24,610
應付一名股東賬款		417,814	623,988
貸款	14	3,593,897	4,172,535
其他金融負債		92,401	225,196
遞延稅項負債		116,434	102,914
		<u>4,233,366</u>	<u>5,149,243</u>
總權益及非流動負債			
		<u>9,696,520</u>	<u>11,577,572</u>

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	可換股 優先股		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	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
		儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元					本公司 股東的 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>

	股本	可換股 優先股 儲備	永久債券	注資儲備	重估盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利/ (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	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
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(295,740)	(295,740)	(34,048)	(329,788)
其他全面收入										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(2,378)	-	(2,378)	-	(2,378)
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	(2,378)	(295,740)	(298,118)	(34,048)	(332,166)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,004)	(97,004)
在控制權並無變動的情況下 於附屬公司擁有權益的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(449,693)	(449,693)
於二零二二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>27,046</u>	<u>(139,080)</u>	<u>5,107,672</u>	<u>1,320,657</u>	<u>6,428,329</u>

附註

1. 一般事項

載於截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零二二年及二零二三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部的規定將截至二零二二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二零二三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) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) — 自二零二三年一月一日起

下列修訂本自二零二三年一月一日開始之期間生效：

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

除採納香港會計準則第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」外，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1號的修訂本	將負債分類為流動或非流動 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
香港會計準則第21號的修訂本	缺乏可交換性 ³

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。

³ 二零二五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的新訂或經修訂香港財務報告準則於應用後不太可能會對本集團的綜合業績及綜合財務報表造成重大影響。

(c) 香港會計師公會(「香港會計師公會」)就強積金抵銷長期服務金機制的會計處理頒佈的新指引

二零二二年六月，已頒佈《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)。修訂條例旨在取消強制性公積金(「**強積金**」)計劃下僱主的強制性供款累算權益以抵銷遣散費(「**遣散費**」)及長期服務金(「**長期服務金**」)(「**取消安排**」)。隨後，香港特別行政區政府宣佈取消安排將於二零二五年五月一日(「**過渡日期**」)正式生效。

下列關鍵變動將自過渡日期起生效：

- 僱主強積金強制性供款累算權益不得用以抵銷過渡日期後受僱期間的長期服務金／遣散費。
- 過渡前的長期服務金／遣散費乃使用緊接過渡日期前的最後一個月薪金計算得出，而非使用終止受僱日期最後一個月的薪金。

鑒於抵銷僱主強積金強制性供款及其長期服務金義務所產生之累算權益涉及複雜會計處理且抵銷機制可能因取消安排而變得重大，故香港會計師公會於二零二三年七月頒佈《香港取消強積金抵銷長期服務金機制的會計影響》（「該指引」），為抵銷機制及取消安排的會計處理提供指引。香港會計師公會得出兩種認可會計方法以抵銷機制，即：

- 方法一：根據香港會計準則第 19.93(a) 條，就僱員長期服務金福利而預計抵銷視作為僱員供款的金額進行會計處理
- 方法二：將僱主的強積金供款及抵銷機制作為長期服務金義務的出資機制進行會計處理

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度，本集團於強積金抵銷長期服務金機制下預期抵銷前的長期服務金義務並不重大。應用該指引對本集團綜合財務報表並無重大影響。

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。

- 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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	由GR Realty管理					綜合 港幣千元
	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	
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><u>(890,412)</u></u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理					綜合 港幣千元
	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	
分部收入	925,927	128,342	9,054	–	5,001	1,068,324
減：分部間銷售	–	–	–	–	(3,716)	(3,716)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>925,927</u>	<u>128,342</u>	<u>9,054</u>	<u>–</u>	<u>1,285</u>	<u>1,064,608</u>
分部業績	<u>465,890</u>	<u>25,919</u>	<u>(29,494)</u>	<u>(157,791)</u>	<u>(42,453)</u>	262,071
銀行存款利息收入						3,151
折舊						(18,007)
金融資產的減值虧損撥備						(10,509)
財務費用						(371,746)
未分配的企業支出						<u>(160,524)</u>
除所得稅前虧損						<u>(295,564)</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。

(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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	7,897,599	9,927,328
– 美國物業開發	1,664,570	2,147,883
– 香港物業投資	396,839	406,789
– 基金投資	470,501	538,612
– 證券及其他投資	8,652	190,925
未分配資產	96,018	101,821
綜合資產總值	10,534,179	13,313,358
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	4,358,322	5,921,684
– 美國物業開發	473,979	636,310
– 香港物業投資	4,011	4,011
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	234,255	322,566
綜合負債總值	5,071,025	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。

其他分部資料

	由GR Realty管理					合計 港幣千元
	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	
截至二零二三年十二月三十一日						
止年度						
已包括在計算分部損益或分部資產內的金額：						
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>
截至二零二二年十二月三十一日						
止年度						
已包括在計算分部損益或分部資產內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	(41,998)	(41,998)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	-	-	-	(156,305)	1,508	(154,797)
投資物業公允值變動	(247,953)	9,218	(37,351)	-	-	(276,086)
出售投資物業的收益	31,163	-	-	-	-	31,163
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	<u>130,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130,800</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)	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	7,240	9,515	396,330	406,280
美國	1,054,508	1,054,902	6,945,251	7,814,924
其他	7	191	—	—
	<u>1,061,755</u>	<u>1,064,608</u>	<u>7,341,581</u>	<u>8,221,204</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租金收入	678,760	740,921
股息收入	259	1,285
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	185,804	128,213
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	196,932	194,189
	<u>1,061,755</u>	<u>1,064,608</u>

5. 直接成本及營運開支

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
維修、維護及公用設施	164,848	188,446
物業保險成本	18,750	22,064
物業管理開支	37,004	37,469
房地產稅	82,099	119,281
出售物業成本	150,874	107,878
撇減持作出售物業至可變現淨值	130,991	–
銷售成本	10,771	119
其他	6,402	3,179
	<u>601,739</u>	<u>478,436</u>

6. 其他收入、收益／虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
利息收入	6,063	4,867
出售投資物業的收益	2,147	31,163
其他	1,084	4,702
	<u>9,294</u>	<u>40,732</u>

7. 財務費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	384,574	367,531
租賃負債的利息開支	1,064	1,450
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	385,638	368,981
安排費攤銷	14,398	8,536
減：資本化金額(附註)	–	(5,771)
	<u>400,036</u>	<u>371,746</u>

附註：

貸款成本已於截至二零二二年十二月三十一日止年度按介乎5%至9.25%的不同適用年利率進行資本化並計入添置發展中物業。

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
核數師酬金		
– 法定審計服務	2,250	2,250
– 其他審計服務	3,619	5,050
	<u>5,869</u>	<u>7,300</u>
投資物業的總租金收入	(678,760)	(740,921)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	309,103	370,439
	<u>(369,657)</u>	<u>(370,482)</u>
淨匯兌(收益)/虧損	(8,546)	4,271
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	1,890	1,703
	<u><u>1,890</u></u>	<u><u>1,703</u></u>

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	163	–
往年撥備(過度)／不足	(97)	58
	<u>66</u>	<u>58</u>
即期稅項 – 海外稅項		
年內撥備	14,342	28,697
往年撥備不足	77	16
	<u>14,419</u>	<u>28,713</u>
即期稅項總額	14,485	28,771
遞延稅項開支	<u>9,200</u>	<u>5,453</u>
所得稅	<u><u>23,685</u></u>	<u><u>34,224</u></u>

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的16.5% (二零二二年：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。

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年內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣656,107,000元(二零二二年：約港幣295,966,000元)及年內已發行635,570,000股(二零二二年：635,570,000股)普通股加權平均數計算。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分屬於本公司股東的虧損	(655,881)	(295,740)
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>(656,107)</u></u>	<u><u>(295,966)</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

本公司於截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港物業	396,330	406,280
美國物業	6,720,784	7,788,589
	<u>7,117,114</u>	<u>8,194,869</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957,684,000元(二零二二年：約港幣276,086,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二三年十二月三十一日，本集團約70%(二零二二年：約74%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二三年十二月三十一日，投資物業約港幣5,679,485,000元(二零二二年：約港幣7,392,670,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣3,565,408,000元(二零二二年：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 港幣千元	二零二二年 港幣千元
其他資產(附註(a))	8,210	8,360
非上市基金投資(附註(b))	470,431	538,578
	<u>478,641</u>	<u>546,938</u>

該等投資於二零二三年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，本集團所持有的會籍債券公允值為港幣8,210,000元（二零二二年：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，據此本集團同意作為有限合夥人向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以部分現金及部分實物作出部分分派。其後已通過自願清算之決議案。於二零二三年七月二十八日及二零二三年八月三十一日，PRB基金以現金向本集團進行末期分派。於二零二二年十二月三十一日，於PRB基金的投資公允值為約港幣538,578,000元。

於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。於二零二三年十二月三十一日，於基金的投資公允值為約港幣470,431,000元（二零二二年：無）。

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二零二三年十二月三十一日的結餘約港幣470,431,000元（二零二二年：無）。於二零二三年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。

於二零二三年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. 貸款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租賃負債		
1年內	7,347	12,746
1年後但於2年內	7,527	4,876
2年後但於5年內	21,230	3,621
	<u>36,104</u>	<u>21,243</u>
銀行貸款及循環貸款(附註(a))		
1年內	135,543	854,373
1年後但於2年內	1,806,021	209,060
2年後但於5年內	1,440,398	2,967,325
5年後	183,446	612,828
	<u>3,565,408</u>	<u>4,643,586</u>
應付票據(附註(b))		
1年內	242,198	257,308
1年後但於2年內	–	239,805
2年後但於5年內	135,275	135,020
	<u>377,473</u>	<u>632,133</u>
總貸款	3,978,985	5,296,962
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(385,088)</u>	<u>(1,124,427)</u>
	<u><u>3,593,897</u></u>	<u><u>4,172,535</u></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 港幣千元	二零二二年 港幣千元
有抵押		
港幣	103,200	201,600
美元	<u>3,462,208</u>	<u>4,426,392</u>
	3,565,408	4,627,992
無抵押		
美元	<u>—</u>	<u>15,594</u>
	<u>3,565,408</u>	<u>4,643,586</u>

銀行貸款及循環貸款約港幣3,565,408,000元(二零二二年：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、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。

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，以及截至二零二三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二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十二日

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

獨立非執行董事：

盧煥波先生
陳英順女士
李世佳先生