

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)

**截至二零二五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**」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「**二零二五年中期期間**」)的未經審核中期業績。本集團的未經審核中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

二零二五年上半年，本集團錄得總收入港幣412,000,000元(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**」)：港幣596,000,000元)，及錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣118,000,000元(二零二四年中期期間：分屬於本公司股東的虧損港幣30,000,000元)。虧損擴大主要是因為紐約住宅專案銷售進度放緩導致收入下降，結合受美國(「**美國**」)及香港商業地產市場持續調整影響，部分物業估值下調所致。

董事局不建議於二零二五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。二零二五年上半年，本集團在美國商業地產市場持續面臨挑戰。我們不斷優化運營策略，通過租戶結構調整和空間優化，維持核心商業物業的運營穩定。

二零二五年下半年，全球經濟預計將延續溫和增長態勢，但復甦步伐仍受多重因素制約。儘管美國聯儲局已於上半年啟動降息週期，但核心通脹的黏性可能導致貨幣政策調整節奏放緩，地產估值仍面臨壓力。與此同時，地緣政治緊張局勢及全球貿易格局的變化，遠端辦公趨勢的長期影響等因素，將持續對房地產構成挑戰。

面對複雜環境，本集團將堅持審慎的資本管理策略，強化現金流管控。我們相信，憑藉本土化團隊的經驗和靈活的策略，我們能夠靈活應對市場變化，為股東創造長期價值。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從事物業投資，並於美國從事物業開發以及其他業務。於二零二五年六月三十日，於美國的投資物業及香港的投資物業分別佔我們的資產總值的72%及3%，而於美國的持作出售物業則佔我們的資產總值的6%。

我們於美國的所有物業均由美國的物業基金管理平台 **GR Realty** 管理，其投資於物業及作為普通合夥人管理物業基金。

於美國的物業投資

於二零二五年六月三十日，我們的美國投資物業組合包括八項商用物業以及位於紐約市的四幢住宅大樓內數個單位。於二零二五年中期期間，我們已竣工的物業開發項目的若干單位已經出租。

於二零二五年六月三十日，我們於美國的投資物業的賬面值合共為港幣6,886,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣6,914,000,000元)，當中位於美國西岸、中部及東岸的投資物業分別佔66%、14%及20%。

於二零二五年中期期間，我們於美國的投資物業產生港幣348,000,000元的總收入(二零二四年中期期間：港幣377,000,000元)。二零二五年中期期間的平均租用率為74%。

於美國的物業開發

於二零二五年六月三十日，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547,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣767,000,000元)。於二零二五年中期期間，錄得物業銷售收入港幣54,000,000元(二零二四年中期期間：港幣215,000,000元)。

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293,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣321,000,000元)，佔我們於二零二五年六月三十日的資產總值的3%(於二零二四年十二月三十一日：3%)。於二零二五年中期期間，於香港的投資物業的租金收入為港幣4,000,000元(二零二四年中期期間：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。於二零二五年六月三十日，我們的證券投資組合為港幣138,000,000元，主要包括於美國上市證券的投資(於二零二四年十二月三十一日：港幣122,000,000元)。於二零二五年中期期間，本集團錄得證券投資收益港幣10,000,000元(二零二四年中期期間：收益港幣15,000,000元)。

於二零二五年六月三十日，我們基金投資組合的賬面值為港幣453,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣458,000,000元)，並確認公允值虧損港幣8,000,000元(二零二四年中期期間：虧損港幣12,000,000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	
	二零二五年 (港幣百萬元)	二零二四年 (港幣百萬元)
租金收入	269	288
物業租賃的輔助服務收入及管理服務收入	83	93
出售物業	54	215
其他	6	—
	<u>412</u>	<u>596</u>

收入減少乃主要由於位於紐約的發展項目物業出售減少所致。

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	
	二零二五年 (港幣百萬元)	二零二四年 (港幣百萬元)
維修、維護及公用設施	65	75
物業保險及管理開支	23	25
房地產稅	54	45
存貨成本	41	136
其他	7	15
	<u>190</u>	<u>296</u>

營運開支減少乃主要由於位於紐約的發展項目物業出售減少所致，導致存貨成本降低。

投資物業公允值變動虧損

於二零二五年中期期間錄得投資物業公允值變動虧損合共港幣162,000,000元(二零二四年中期期間：虧損港幣167,000,000元)。由於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2%。位於美國的物業錄得價值減少2%(約港幣134,000,000元)，而我們位於香港的物業錄得價值減少9%(約港幣28,000,000元)。

其他收入、收益／虧損

於二零二五年中期期間，其他收入、收益／虧損主要包括利息收入港幣3,000,000元(二零二四年中期期間：港幣6,000,000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	
	二零二五年 (港幣百萬元)	二零二四年 (港幣百萬元)
員工成本	45	43
法律及專業費用	18	24
折舊	6	7
保險開支	4	3
資訊服務費用	4	4
核數師酬金	3	3
匯兌差額淨額	(14)	1
其他	13	11
	<u>79</u>	<u>96</u>

除港幣15,000,000元的匯兌差額變動外，行政及其他費用概無重大波動。

財務費用

本集團貸款的財務費用減少港幣40,000,000元至港幣126,000,000元，乃由於二零二四年及二零二五年償還若干借貸。

分屬於有限合夥人的虧損

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。於二零二五年中期期間，因主要位於美國的投資物業公允值減少產生的虧損港幣 77,000,000 元（二零二四年中期期間：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人權益。

財務資源及流動資金

於二零二五年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣 253,000,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 374,000,000 元）及已承諾未提取借款融資為港幣 126,000,000 元。現金資源減少主要由於償還到期按揭貸款所致。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。

於二零二五年六月三十日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣 3,411,000,000 元（於二零二四年十二月三十一日：港幣 3,797,000,000 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。

貸款到期狀況：

到期	二零二五年 六月三十日 (港幣百萬元)	估貸款 百分比	二零二四年 十二月 三十一日 (港幣百萬元)	估貸款 百分比
1 年內	1,134	33%	644	17%
1 至 2 年	1,785	52%	909	24%
2 至 5 年	492	15%	2,244	59%
	<u>3,411</u>	<u>100%</u>	<u>3,797</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)於二零二五年六月三十日為61%(於二零二四年十二月三十一日：65%)。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

於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣62,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣60,000,000元)及投資物業為港幣4,557,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣5,180,000,000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3,189,000,000元(於二零二四年十二月三十一日：港幣3,797,000,000元)。

重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團並無擁有資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

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。

於二零二五年六月三十日，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。

於二零二五年六月三十日，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。

簡明綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	4,5	411,952	596,312
直接成本及營運開支	6	(190,021)	(295,678)
		221,931	300,634
其他收入、收益／虧損	7	3,278	6,548
行政及其他費用		(78,514)	(96,232)
持作買賣的金融工具公允值變動		9,627	14,804
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		(7,709)	(11,790)
投資物業公允值變動		(162,212)	(167,284)
金融資產的減值虧損(撥備)／撥回		(1,481)	2,640
應佔聯營公司業績		—	(5,967)
財務費用	8	(126,456)	(166,589)
分屬於有限合夥人的虧損		76,908	85,468
		(64,628)	(37,768)
除所得稅前虧損		(64,628)	(37,768)
所得稅	9	(51,998)	(15,378)
		(116,626)	(53,146)
本期間虧損		(116,626)	(53,146)
本期間虧損分屬於：			
本公司股東		(117,890)	(30,310)
非控股權益		1,264	(22,836)
		(116,626)	(53,146)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	10		
— 基本(港幣)		(0.19)	(0.05)
— 攤薄(港幣)		(0.19)	(0.05)

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(116,626)</u>	<u>(53,146)</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>25,024</u>	<u>(3,549)</u>
本期間其他全面收入	<u>25,024</u>	<u>(3,549)</u>
本期間全面總收入	<u><u>(91,602)</u></u>	<u><u>(56,695)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(92,866)	(33,859)
非控股權益	<u>1,264</u>	<u>(22,836)</u>
	<u><u>(91,602)</u></u>	<u><u>(56,695)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	7,178,749	7,235,163
物業、機器及設備		232,654	237,771
於合營公司的投資		5,213	6,262
於聯營公司的投資		698	693
按公允值計入損益的金融資產	13	460,516	466,113
按金、預付款項及其他應收賬款		45,012	49,359
其他金融資產		314,822	476,549
受限制銀行存款		4,185	778
遞延稅項資產		121,687	150,326
		<u>8,363,536</u>	<u>8,623,014</u>
流動資產			
持作出售物業		546,808	767,180
存貨		285	114
按金、預付款項及其他應收賬款		102,612	84,488
持作買賣的金融工具		137,885	121,812
可收回稅項		14,420	18,188
受限制銀行存款		156,151	129,801
現金及銀行結餘		253,122	374,035
		<u>1,211,283</u>	<u>1,495,618</u>
資產總值		<u>9,574,819</u>	<u>10,118,632</u>

		於 二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		372,784	434,109
應付一名股東賬款		9,297	9,637
應付稅項		4,663	3,831
貸款	14	1,141,931	652,925
		<u>1,528,675</u>	<u>1,100,502</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(317,392)</u>	<u>395,116</u>
資產總值減流動負債		<u>8,046,144</u>	<u>9,018,130</u>
資本及儲備			
股本		371,191	371,191
儲備		<u>3,873,104</u>	<u>3,966,196</u>
分屬於本公司股東的權益		4,244,295	4,337,387
非控股權益		<u>918,681</u>	<u>924,351</u>
總權益		<u>5,162,976</u>	<u>5,261,738</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		10,649	10,709
應付一名股東賬款		418,256	415,234
貸款	14	2,302,278	3,183,117
其他金融負債		12,514	17,269
遞延稅項負債		<u>139,471</u>	<u>130,063</u>
		<u>2,883,168</u>	<u>3,756,392</u>
總權益及非流動負債		<u>8,046,144</u>	<u>9,018,130</u>

附註

1. 一般資料

截至二零二五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二零二四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二零二四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二零二五年八月十八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，與於本集團截至二零二四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二零二四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會計準則編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二四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二零二四年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二五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二零二五年一月一日開始的年度期間生效的香港財務報告準則會計準則新修訂。

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
--------------------------------	--------

於本期間採納上述香港財務報告準則會計準則新修訂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會計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 香港財務報告準則會計準則的修訂本	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 香港財務報告準則會計準則的年度 改進 – 第11卷 ² 金融工具分類及計量的修訂 ²
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 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 ²
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號	財務報表的呈列及披露 ³ 無公眾問責性的附屬公司：披露 ³

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二六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，並於美國自行開發的物業經營餐廳，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。

截至二零二五年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					
	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)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入	348,323	59,610	3,786	-	1,748	413,467
減：分部間銷售	-	-	-	-	(1,515)	(1,515)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>348,323</u>	<u>59,610</u>	<u>3,786</u>	<u>-</u>	<u>233</u>	<u>411,952</u>
分部業績	<u>147,455</u>	<u>(1,766)</u>	<u>(25,119)</u>	<u>(6,858)</u>	<u>9,639</u>	123,351
銀行存款利息收入						2,712
折舊						(6,247)
金融資產的減值虧損撥備						(1,481)
財務費用						(126,456)
未分配的企業支出						<u>(56,507)</u>
除所得稅前虧損						<u>(64,628)</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理					
	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)	綜合 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>

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、金融資產的減值虧損撥備／撥回、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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	7,804,612	8,129,494
– 美國物業開發	820,832	1,034,657
– 香港物業投資	295,201	322,174
– 基金投資	452,582	458,512
– 證券及其他投資	167,110	133,112
未分配資產	34,482	40,683
綜合資產總值	9,574,819	10,118,632
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	3,855,098	4,488,673
– 美國物業開發	227,491	265,546
– 香港物業投資	3,819	5,332
– 基金投資	268	268
– 證券及其他投資	190	190
未分配負債	324,977	96,885
綜合負債總值	4,411,843	4,856,894

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，惟未分配應付稅項、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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	268,504	288,228
股息收入	353	211
來自客戶合約於某一時間點確認的收入		
– 出售物業	53,851	214,637
– 銷售食品及飲品	5,759	–
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	83,485	93,236
	411,952	596,312

6. 直接成本及營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
維修、維護及公用設施	65,693	74,833
物業保險成本	7,766	8,082
物業管理開支	15,069	16,601
房地產稅	53,331	44,529
出售物業成本	41,339	136,343
銷售成本	3,834	13,544
銷售食品及飲品成本	1,420	–
其他	1,569	1,746
	190,021	295,678

7. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
利息收入	2,712	6,466
其他	566	82
	<u>3,278</u>	<u>6,548</u>

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他貸款利息	122,798	161,479
租賃負債的利息開支	1,484	1,375
	<u>124,282</u>	<u>162,854</u>
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	2,174	3,735
安排費攤銷	<u>126,456</u>	<u>166,589</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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項 – 香港利得稅	—	—
即期稅項 – 海外稅項		
– 期內撥備	12,984	9,541
– 往年撥備不足／(過度)	980	(161)
	13,964	9,380
即期稅項總額	13,964	9,380
遞延稅項開支	38,034	5,998
所得稅	51,998	15,378

由於本集團於期內並無估計應課稅溢利，故截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備。

本集團位於美國的附屬公司須繳納21% (二零二四年：21%) 的美國聯邦所得稅以及介乎0%至8.84% (二零二四年：介乎0%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期內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣118,116,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：經調整虧損約港幣30,536,000元)及期內已發行635,570,000股(截至二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(117,890)	(30,310)
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>(118,116)</u>	<u>(30,536)</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二零二五年及二零二四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(截至二零二四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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
香港物業	293,080	321,420
美國物業	<u>6,885,669</u>	<u>6,913,743</u>
	<u>7,178,749</u>	<u>7,235,163</u>

附註：

- (a) 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162,212,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣167,284,000元)，有關金額已於損益內確認。

於二零二五年六月三十日，本集團有約74%(二零二四年十二月三十一日：約73%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

於二零二五年六月三十日，投資物業約港幣4,557,059,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣5,180,481,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣2,969,196,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣3,439,522,000元)的抵押品。

13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
其他資產(附註(a))	8,000	7,670
非上市基金投資(附註(b))	<u>452,516</u>	<u>458,443</u>
	<u>460,516</u>	<u>466,113</u>

該等投資於二零二五年六月三十日及二零二四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) 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。於二零二五年六月三十日，基金的投資公允值為約港幣452,516,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣458,443,000元)。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，上述金融資產之公允值計量分類為公允值層級第三級內。

14. 貸款

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
租賃負債		
1年內	7,564	8,906
1年後但於2年內	8,533	7,956
2年後但於5年內	17,343	21,944
	<u>33,440</u>	<u>38,806</u>
銀行貸款及循環貸款 (附註(a))		
1年內	769,563	496,959
1年後但於2年內	1,775,007	765,729
2年後但於5年內	424,626	2,176,834
	<u>2,969,196</u>	<u>3,439,522</u>
應付票據 (附註(b))		
1年內	142,716	147,060
1年後但於2年內	9,500	143,870
2年後但於5年內	67,269	66,784
	<u>219,485</u>	<u>357,714</u>
第三方貸款 (附註(c))		
1年內	222,088	—
總貸款	3,444,209	3,836,042
計入流動負債項下的一年內應付賬款	<u>(1,141,931)</u>	<u>(652,925)</u>
	<u><u>2,302,278</u></u>	<u><u>3,183,117</u></u>

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款以下列貨幣計值：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
有抵押 美元	<u>2,969,196</u>	<u>3,439,522</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2,969,196,000元(二零二四年：約港幣3,439,522,000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4,557,059,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣5,180,481,000元)及已抵押銀行存款作為法定押記。

截至二零二五年六月三十日止六個月，按揭貸款港幣206,915,000元直接以出售投資物業所得款項償還(二零二四年十二月三十一日：無)。

按揭貸款港幣769,563,000元(二零二四年：港幣496,959,000元)須於截至二零二五年六月三十日止六個月後的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截至二零二五年六月三十日止六個月遵守貸款協議條款。

於二零二五年六月三十日，非流動銀行貸款包括本集團有一筆賬面值為約港幣240,137,000元(相當於約30,708,000美元)的有抵押銀行貸款(二零二四年十二月三十一日：約港幣238,902,000元(相當於約30,772,000美元))。該貸款須於二零二七年四月一日償還。該協議包括一項契諾，其中包括規定每季度末的債務償還比率(「債務償還比率」)須高於1.15。債務償還比率根據經營收入淨額除以總債務償還額(即當期債務責任)計算。二零二五年各季度末的債務償還比率介乎於0.64至0.69之間，不符合契約規定。違反契諾並非違約事件，而是本集團已按貸款協議的定義將所要求資金存入已抵押銀行存款。

(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。

(c) 於二零二五年六月三十日，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流動負債。其後於二零二五年七月三十一日，貸款人向本集團提供同意書，確認其有意將貸款延長至到期日後至少一年。

企業管治

於二零二五年中期期間，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」審閱本集團二零二五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，包括審閱本集團二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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，二零二五年八月十八日

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