



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

盛洋投資



2022
中期報告



目錄

2	財務摘要
3	主席報告
5	管理層討論與分析
16	獨立審閱報告
18	簡明綜合收益表
19	簡明綜合全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
26	簡明綜合財務報表附註
61	其他資料
66	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)

收入	491,382	640,789
除所得稅前(虧損)/溢利	(115,113)	79,401
期內(虧損)/溢利	(138,689)	56,735
分屬於本公司股東的(虧損)/溢利	(146,986)	20,540
每股(虧損)/盈利 — 基本(港幣元)	(0.23)	0.03
每股(虧損)/盈利 — 攤薄(港幣元)	(0.23)	0.02

(港幣千元)	於	於
	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)

資產總值	14,932,878	16,022,667
分屬於本公司股東的權益	5,265,683	5,406,016
現金及現金等值	794,899	824,947

主席報告

本人代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「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」)的業績。

財務業績

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。有關我們財務業績的詳情載於「管理層討論與分析」一節。

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。

主席報告

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。

致謝

本人謹藉此機會代表董事局，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。

主席
沈培英

香港，二零二二年八月十二日

管理層討論與分析

於二零二二年中期期間，本集團繼續集中在商業和住宅房地產相關的業務，地域劃分主要分佈在美國和香港。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從物業投資、於美國從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)

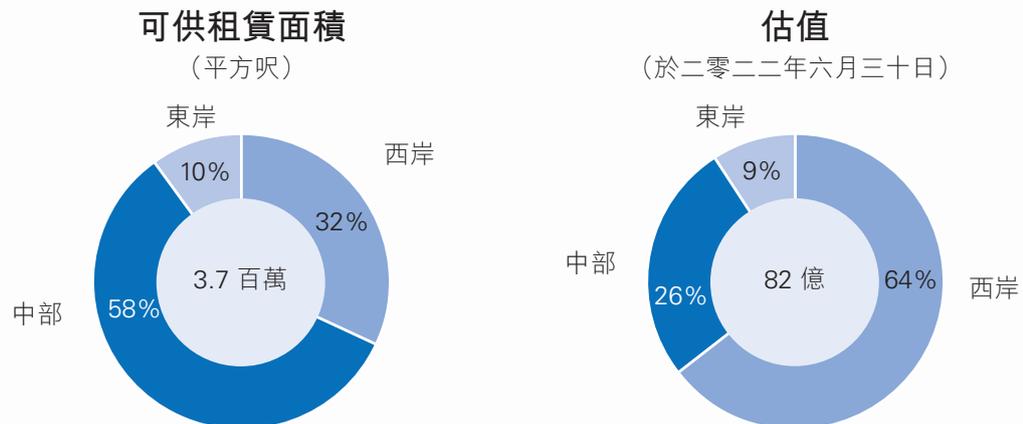
於二零二二年六月三十日，我們的均衡物業組合於美國西岸、中部及東岸(當地主要行業參與者為我們之重點租戶)的14項商用物業以及紐約市住宅大樓內數個單位。GR Realty管理我們所有美國物業投資，專注於表現卓越的高增長科技、創新和以經濟為中心的新興子市場及租戶(大部分位於美國西岸及東岸)，同時根據出售計劃於適當時候逐步變現投資以求最大化物業價值。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

於二零二二年六月三十日，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	二零二一年
	港幣千元	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
	491,382	640,789

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。

管理層討論與分析

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	二零二一年
	港幣千元	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
	234,074	311,322

營運開支減少乃主要由於本集團於二零二二年中期期間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的錄得價值減少合共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管理層討論與分析項下「其他業務」一節闡述。

管理層討論與分析

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	二零二一年
	港幣千元	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)
	34,878	56,179

於二零二二年年中期期間，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	二零二一年
	港幣千元	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
	95,936	102,762

除在美元升值下港幣11,000,000元的匯兌差額變動外，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。

管理層討論與分析

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%
	5,435	100%	6,068	100%

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。

管理層討論與分析

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。

僱員

於二零二二年六月三十日，由於實行戰略計劃及出售物業，受僱員工總數(包括GR Realty團隊)由97人減少至89人。於二零二二年中期期間，本集團的整體員工成本為港幣42,000,000元(二零二一年中期期間：港幣45,000,000元)，其中GR Realty的員工成本佔港幣33,000,000元(二零二一年中期期間：港幣35,000,000元)。

本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的個別表現及於相應當地市場的薪酬水平。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司董事局
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第18至60頁的中期財務資料，此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)於二零二二年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料的報告須根據其相關條文及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」編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期財務資料。

我們的責任是根據我們審閱對本中期財務資料作出結論。本報告依據我們協定的聘任條款，僅向貴公司(作為一個實體)呈報我們的結論，除此之外別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

我們已依據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。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小，故我們不能保證我們知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

獨立審閱報告

結論

按照我們的審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林碧華

執業證書編號 P05325

香港，二零二二年八月十二日

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	二零二一年
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	4,5	491,382	640,789
營運開支	6	(234,074)	(311,322)
		257,308	329,467
其他收入、收益／虧損	7	34,878	56,179
行政及其他費用	8	(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	13	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	14	88	498
財務費用	9	(182,417)	(219,044)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		50,227	81,794
		(115,113)	79,401
除所得稅前(虧損)／溢利		(115,113)	79,401
所得稅	10	(23,576)	(22,666)
		(138,689)	56,735
本期間(虧損)／溢利		(138,689)	56,735
本期間(虧損)／溢利分屬於：			
本公司股東		(146,986)	20,540
非控股權益		8,297	36,195
		(138,689)	56,735
分屬於本公司股東的(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利	11		
— 基本(港幣)		(0.23)	0.03
— 攤薄(港幣)		(0.23)	0.02

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	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間(虧損)/溢利	(138,689)	56,735
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	6,879	5,180
本期間其他全面收入	6,879	5,180
本期間全面總收入	(131,810)	61,915
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(140,107)	25,720
非控股權益	8,297	36,195
	(131,810)	61,915

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	於二零二一年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	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	14	6,621	6,491
按公允值計入損益的金融資產	15	1,568,869	1,958,982
按金、預付款項及其他應收賬款	16	68,913	69,398
其他金融資產	21	594,449	536,572
受限制銀行存款	17	1,998	1,769
遞延稅項資產		91,191	90,671
		10,896,425	11,203,293
流動資產			
發展中物業		2,041,097	1,861,601
按金、預付款項及其他應收賬款	16	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	17	168,674	161,834
現金及銀行結餘		794,899	824,947
		3,981,740	3,711,064
分類為持作出售的資產	18	54,713	1,108,310
		4,036,453	4,819,374
資產總值		14,932,878	16,022,667
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		868,291	750,192
應付股東賬款	19	119,264	429,543
應付稅項		5,005	2,547
貸款	20	1,211,245	1,864,426
其他金融負債	21	147,035	139,009
		2,350,840	3,185,717
流動資產淨值		1,685,613	1,633,657
資產總值減流動負債		12,582,038	12,836,950

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	於二零二一年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	22	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
總權益		7,141,296	7,307,418
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		28,471	25,065
應付股東賬款	19	902,532	896,770
貸款	20	4,251,583	4,291,163
其他金融負債	21	205,547	268,758
遞延稅項負債		52,609	47,776
		5,440,742	5,529,532
總權益及非流動負債		12,582,038	12,836,950

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	可換股 屬先股 儲備		股本		永久債券 儲備 (附註 23)		注資儲備		重估盈餘 儲備		匯兌儲備		保留溢利		非控股 股東的 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	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
於二零二一年十二月三十一日的結餘	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								
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(146,986)	(146,986)	8,297	(138,689)								
其他全面收入	-	-	-	-	-	6,879	-	6,879	-	6,879								
- 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	6,879	-	6,879	-	6,879								
本期間全面總收入	-	-	-	-	-	6,879	(146,986)	(140,107)	8,297	(131,810)								
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,086)	(34,086)								
於二零二二年六月三十日的結餘	371,191	2,260,565	2,259,504	308,190	20,256	36,303	9,674	5,265,683	1,875,613	7,141,296								

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本		可換股 優先股 儲備		永久債券 儲備 (附註 24)		重估盈餘 儲備		匯兌儲備		保留溢利		分屬於 本公司 股東的 權益		非控股 權益		總權益		
	港幣千元	(附註 22)	港幣千元	(附註 23)	港幣千元	(附註 24)	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年十二月三十一日的結餘	371,191		2,260,565		2,259,504		308,190		20,256		7,394		165,223		5,392,323		1,794,362		7,186,685
本期間溢利	-		-		-		-		-		-		20,540		20,540		36,195		56,735
其他全面收入	-		-		-		-		-		5,180		-		5,180		-		5,180
- 換算海外業務的匯兌差額	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-
本期間全面總收入	-		-		-		-		-		5,180		20,540		25,720		36,195		61,915
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	-		-		-		-		-		-		-		-		(41,988)		(41,988)
於二零二一年六月三十日的結餘	371,191		2,260,565		2,259,504		308,190		20,256		12,574		185,537		5,417,817		1,788,569		7,206,386

簡明綜合現金流量表

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	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除所得稅前(虧損)/溢利	(115,113)	79,401
調整：		
折舊	8,294	7,688
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
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)
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	182,417	219,044
利息收入	(3,153)	(4,011)
來自政府補貼的收入	–	(18,055)
重新分類為持作出售的資產之減值虧損	–	3,832
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	(50,227)	(81,794)
於營運資金變動前的經營溢利	170,249	237,047
按金、預付款項及其他應收賬款增加	(329,520)	(54,463)
發展中物業增加	(167,535)	(113,046)
受限制銀行存款(增加)/減少	(7,069)	13,071
持作買賣的金融工具減少/(增加)	154,132	(63,996)
其他應付賬款及應計費用增加	15,139	11,429
經營(所用)/所得現金淨額	(164,604)	30,042
已退/(已付)所得稅	8,885	(7,496)
經營活動現金(使用)/收入淨額	(155,719)	22,546

簡明綜合現金流量表

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	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動現金流量		
購入物業、機器及設備	-	(1,058)
投資物業的資本開支	(51,863)	(57,446)
出售投資物業的所得款項	1,108,030	520,202
出售物業、機器及設備的所得款項	-	5,238
已收贖回非上市基金投資	247,495	-
已收利息	2,196	2,847
投資活動現金收入淨額	1,305,858	469,783
融資活動現金流量		
新增銀行貸款	466,354	154,054
償還銀行貸款	(1,140,977)	(701,372)
已付有限合夥權益的分派	(61,353)	(46,500)
償還租賃負債	(9,503)	(8,117)
已付利息	(101,167)	(144,100)
應付股東賬款墊款	-	737,846
支付股東預付款項	(311,901)	(368,675)
已付非控股權益的分派	(34,086)	(41,988)
已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
融資活動現金使用淨額	(1,192,859)	(419,078)
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(42,720)	73,251
期初現金及現金等值	824,947	1,162,189
匯率變動影響	12,672	499
期末現金及現金等值	794,899	1,235,939
現金及現金等值結餘的分析：		
現金及銀行結餘	794,899	1,235,939

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

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。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事局的獨立審閱報告載於第16至17頁之內。

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號的修訂本	二零二一年六月三十日後與COVID-19相關的租金寬減
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。

3. 主要會計政策(續)

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
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ²
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 ²
香港會計準則第8號的修訂本	會計估計定義 ²
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 ²

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

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	綜合
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	證券及其他投資		
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	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	486,140	-	4,592	-	2,565	(1,915)	491,382
分部業績	344,270	(573)	(6,197)	(142,186)	(39,230)		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							(82,071)
除所得稅前虧損							115,113

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	由 GR Realty 管理						綜合
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	證券及其他投資	對銷	
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	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)	-
簡明綜合收益表中呈列的收入	632,631	-	4,861	-	5,810	(2,513)	640,789
分部業績	329,247	(1,018)	(3,199)	60,181	5,068		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							(84,964)
除所得稅前溢利							79,401

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

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	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
— 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
未分配資產	122,052	182,902
綜合資產總值	14,932,878	16,022,667
負債		
分部負債		
— 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
未分配負債	399,982	714,145
綜合負債總值	7,791,582	8,715,249

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	491,382	640,789

6. 營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	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	97,964	129,771
物業保險成本	12,871	12,209
物業管理開支	17,019	19,498
房地產稅	104,706	148,117
其他	1,514	1,727
	234,074	311,322

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

7. 其他收入、收益／虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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(附註)	-	18,055
其他	583	2,654
	34,878	56,179

附註：

政府補貼與美國財政部設立的薪資保障計劃有關，該計劃旨在向企業提供財務支援以助其繼續支薪並補貼適用支出。本集團並無有關政府補貼的未達成條件，亦無面臨有關政府補貼的意外情況，並已於截至二零二一年六月三十日止六個月確認該政府補貼。

8. 行政及其他費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	2,730	2,617
折舊	8,294	7,688
員工成本	42,192	44,949
短期租賃的租金開支	739	803
法律及專業費用	23,500	21,717
保險開支	3,658	4,476
資訊服務費用	4,961	4,463
其他	9,862	16,049
	95,936	102,762

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

9. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<hr/>	<hr/>
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	-
	<hr/>	<hr/>
	182,417	219,044
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 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	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<hr/>	<hr/>
	19,002	7,496
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項開支	4,574	15,170
	<hr/>	<hr/>
所得稅	23,576	22,666
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 所得稅(續)

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。

11. 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	二零二一年
	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)/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	(147,212)	20,314

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 每股(虧損)/盈利(續)

(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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃根據用於計算每股基本盈利的分屬於本公司股東的經調整溢利計算。計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目，以及假設所有具攤薄潛力的普通股在兌換為普通股時以零代價發行的普通股加權平均數。

每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利的分屬於本公司股東的經調整溢利	20,314
	二零二一年 六月三十日 股份數目 (未經審核)
股份	
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	635,570,000
攤薄作用 — 普通股加權平均數： 可換股優先股	377,167,000
用於計算每股攤薄盈利的期內已發行普通股加權平均數	1,012,737,000

12. 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)。

13. 投資物業

本集團的投資物業包括：

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

附註：

- (a) 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(於附註20披露)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) 投資物業的公允值為第三級經常性公允值計量。期初及期末結餘的對賬概列如下。

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	8,498,509	11,363,561
資本開支	51,863	122,755
本期間／年度出售	(22,755)	(1,786,583)
公允值變動	3,728	(150,799)
轉撥至分類為持作出售的資產(附註18)	(54,713)	(1,108,310)
匯兌調整	51,904	57,885
於期／年末	8,528,536	8,498,509

(c) 本集團為若干土地租賃承租人的資產計入投資物業總額。該等土地租賃已與相關投資物業按公允值確認，並入賬列為投資物業。

該等土地租賃的對賬如下：

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	807	94,664
本年度出售	-	(40,466)
公允值變動	-	6
轉撥至分類為持作出售的資產	(807)	(53,630)
匯兌調整	-	233
於期／年末	-	807

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

14. 於聯營公司的投資

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	6,491	5,393
應佔業績	88	1,063
匯兌調整	42	35
於期／年末	6,621	6,491

有關本集團於聯營公司的權益的詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	營業地點／ 註冊成立所在國家	所有權權益／投票權		主要活動
			百分比		
			二零二二年 六月 三十日	二零二一年 十二月 三十一日	
Pyramid Plaza Member, LLC	有限公司	美國	4.38%	4.38%	投資控股
BIG Pyramid Plaza, LLC	有限公司	美國	1.73%	1.73%	投資控股
BIG One American Place, LLC	有限公司	美國	2.82%	2.82%	投資控股
One American Place Member, LLC	有限公司	美國	1.34%	1.34%	投資控股
Gemini Business Consultancy Palo Alto LLC	有限公司	美國	25%	25%	不活動

所有聯營公司均被視為本集團的非重大聯營公司，並採用權益法入賬。所有個別非重大聯營公司權益的賬面總值為約844,000美元(相等於約港幣6,621,000元)(二零二一年十二月三十一日：約832,000美元(相等於約港幣6,491,000元))。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

15. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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))	1,560,422	1,952,090
	1,568,869	1,958,982

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(「中和邦盟評估」)進行估算，有關公允值計量的詳情載列於簡明綜合財務報表附註28。

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。

15. 按公允值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 按金、預付款項及其他應收賬款

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
應收服務收入	12,543	10,663
應收租金	6,797	10,815
應計應收租金收入	99,984	88,850
其他應收款項	110,530	97,711
誠意金(附註(a))	392,405	81,879
基金贖回應收款項(附註(b))	249,513	247,495
預付款項及按金	30,395	30,158
	902,167	567,571
分類至：		
流動資產	833,254	498,173
非流動資產	68,913	69,398
	902,167	567,571

附註：

- (a) 誠意金為無抵押、免息並須按要求退回。誠意金的唯一目的是促進美國潛在項目收購。
- (b) 於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團贖回附註 15(c)(i) 所披露按公允值計入損益的金融資產的部分參與可贖回優先股。基金贖回應收款項為無抵押及免息。

17. 受限制銀行存款

於二零二二年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣 50,549,000 元(二零二一年十二月三十一日：約港幣 17,549,000 元)以及保證金及儲備約港幣 120,123,000 元(二零二一年十二月三十一日：約港幣 146,054,000 元)。於二零二二年六月三十日，若干已抵押銀行存款約港幣 48,551,000 元(二零二一年十二月三十一日：約港幣 15,780,000 元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣 1,998,000 元(二零二一年十二月三十一日：約港幣 1,769,000 元)已分類為非流動資產。

保證金及儲備指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等現金結餘主要用於支付下一期間的保險及房產稅以及在需要時為大修提供資金。保證金及儲備已據此分類為流動資產。

已抵押銀行存款已用於擔保附註 19 所披露的貸款。

18. 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	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
投資物業(附註)	54,713	1,108,310

附註：

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方訂立一份(二零二一年十二月三十一日：四份)銷售協議，以按總代價約港幣56,506,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣1,132,426,000元)出售投資物業。分類為持作出售之投資物業之公允值分別為港幣零元(二零二一年十二月三十一日：約港幣166,297,000元)及約港幣54,713,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣942,013,000元)已誠如附註13所披露根據管理層進行之市場比較法及收益法計算。

預期將於十二個月內出售之投資物業已分類為持作出售，並於簡明綜合財務狀況表單獨呈列。

於二零二二年六月三十日，分類為持作出售的資產之投資物業約港幣54,713,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣942,013,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣35,556,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣670,945,000元)的抵押品(附註20)。

於二零二一年十二月三十一日分類為持作出售資產的投資物業約港幣1,108,310,000元已於期內出售。

19. 應付股東賬款

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
流動負債		
遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)(附註(a))	119,264	429,543
非流動負債		
盛美管理有限公司(「盛美」)(附註(b))	902,532	896,770

附註：

(a) 應付賬款為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付賬款為無抵押、按年利率4.25%計息、將於二零二六年四月一日到期並以美元計值。應付盛美的有關應付利息約港幣250,429,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣226,635,000元)已計入其他應付賬款及應計費用。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 貸款

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
租賃負債(附註(a))		
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	193	53,674
	27,735	87,287
銀行貸款及循環貸款(附註(b))		
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	619,937	714,176
	4,782,956	5,318,095
應付票據(附註(c))		
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	284,566	351,428
	652,137	750,207
總貸款	5,462,828	6,155,589
計入流動負債的一年內應付賬款	(1,211,245)	(1,864,426)
	4,251,583	4,291,163

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 貸款(續)

附註：

(a) 租賃負債：

未來租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款	利息	現值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零二二年六月三十日			
1年內	14,785	997	13,788
1年後但於2年內	9,007	411	8,596
2年後但於5年內	5,322	164	5,158
5年後	198	5	193
	29,312	1,577	27,735

	最低租賃付款	利息	現值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於二零二一年十二月三十一日			
1年內	17,958	3,785	14,173
1年後但於2年內	15,412	3,133	12,279
2年後但於5年內	12,488	5,327	7,161
5年後	178,784	125,110	53,674
	224,642	137,355	87,287

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 貸款(續)

附註：(續)

(b) 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	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
港幣	210,000	210,000
美元	4,572,956	5,108,095
	4,782,956	5,318,095

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(附註13)、已抵押銀行存款(附註17)、分類為持作出售的資產(附註18)、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。

(c) 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。

21. 其他金融資產／負債

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產		
有限合夥權益(附註(a))	594,449	536,572
流動負債		
持有賣出選擇權的B類成員權益(附註(b))	147,035	139,009
非流動負債		
有限合夥權益(附註(a))	205,547	268,758

21. 其他金融資產／負債(續)

附註：

- (a) 有限合夥權益與該等GR Realty作為普通合夥人的有限合夥有關。有限合夥權益指並非由本集團持有的損益及資產淨值部分，於本集團簡明綜合收益表單獨呈列，並於簡明綜合財務狀況表內資產／負債或權益呈列。

與該等有永久年期的有限合夥有關的有限合夥權益於簡明綜合財務狀況表確認為權益內的非控股權益。分配予非控股權益的相關收入或虧損則於簡明綜合收益表列作分屬於非控股權益的損益。

與該等有固定年期的有限合夥有關的有限合夥權益於簡明綜合財務狀況表確認為非流動資產或非流動負債，而有關收入或虧損則於簡明綜合收益表確認為分屬於有限合夥人損益。

本集團使用瀑布式計算法(「瀑布式計算法」)於普通合夥權益及有限合夥權益之間分配合夥收入，瀑布式計算法乃基於有限合夥協議的協定條款。倘出現虧損或實體價值低於初始投資，虧損將按比例分配予投資於附屬公司中的資本。分配指附屬公司的清算價值變動由融資成本(以分派予非GR Realty權益的形式)、分配予非控股權益的收入或開支(權益)以及按年剩餘變動組成。

成員對相關單位的所有權須賦予該成員按彼等各自的分派百分比權益比例，在償還由成員或彼等的聯屬公司向GR Realty作出的貸款及有關稅款後，獲分配GR Realty於各財政年度的淨收入、淨虧損及其他收入、收益、虧損或扣減項目以及現金及其他財產的分配。

截至二零二二年六月三十日止六個月，分配予有限合夥人的虧損為約港幣57,337,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣81,919,000元)，並於簡明綜合收益表確認為分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損。

- (b) GR Realty有三個經授權單位類別，A類單位由本集團及物業基金擁有、B類單位由物業基金及Garfield Group Partners LLC擁有，而C類單位則由Rosemont Realty, LLC擁有。由於本集團與GR Realty其他成員公司於二零二零年七月三十一日訂立該協議，本集團已取得GR Realty的控制權。

各B類成員有權選擇按相當於合資格估值師所釐定的公允值的購買價格，向GR Realty出售全部或任何部分B類單位。據此，持有賣出選擇權的B類成員權益已於本集團簡明綜合財務狀況表分類為流動負債。

於二零二二年六月三十日，持有賣出選擇權的B類成員權益公允值為約18,735,000美元(相等於約港幣147,035,000元)(二零二一年十二月三十一日：約17,826,000美元(相等於約港幣139,009,000元))。截至二零二二年六月三十日止六個月，持有賣出選擇權的B類成員權益公允值變動收益為約909,000美元(相等於約港幣7,110,000元)(截至二零二一年六月三十日止六個月：約16,000美元(相等於約港幣125,000元))，並於簡明綜合收益表計入分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 股本

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
		(未經審核)		(經審核)
普通股				
於期／年初及期／年末	635,570,000	371,191	635,570,000	371,191

根據香港公司條例第 135 條，本公司的普通股並無面值。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，盛美及置泉國際有限公司(「置泉」)分別直接擁有本公司已發行普通股約 24.86% 及 39.86%。盛美為遠洋的間接全資附屬公司。

23. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，在同日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准後，向其股東盛美發行 1,300,000,000 股每股面值港幣 3 元的無投票權可換股優先股(「可換股優先股」)，總認購價為港幣 3,900,000,000 元。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票(若干有限例外情況除外)。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉(「酌情不派付限制」)。除一種按浮動年利率(經參考香港政府發行的 10 年期政府債券的現行年化到期收息率而釐定)計算的非累計浮動優先股息(受限於酌情不派付限制)外，可換股優先股不得賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人僅有權於可換股優先股發行日期起計 5 年期結束後任何時間將任何可換股優先股全部或部分兌換為新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣 3 元(可予調整)。

23. 可換股優先股儲備(續)

可換股優先股詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股(即以交換固定數額的股本結算)，可換股優先股因而分類為股本工具。

修訂

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「**第二份補充契據**」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「**該等修訂**」)，當中包括：(i) 將其兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後仍然有效。此外，倘本公司於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「**新發行**」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價須減少至港幣3元，同時自完成新發行起生效，惟：(i) 就有關數目的可換股優先股(或有關整數倍數)(「**經調整可換股優先股**」)而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使換股股東可於緊接完成新發行前行使有關兌換權，以增加其持股量至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其任何可換股優先股的持股量)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及／或可轉換證券(可換股優先股除外))；及(ii) 經調整可換股優先股的數目不得超過203,466,429股(「**調整經修訂兌換價**」)。

有關可換股優先股條款的建議修訂詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及通函。

於二零一八年四月二十五日(「**生效日期**」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

23. 可換股優先股儲備(續)

修訂(續)

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故該等修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股獲須計入負債部分，並於初步確認時按公允值計量。其後，其獲分類為按公允值計入損益的金融負債。經調整可換股優先股公允值約港幣 77,301,000 元與其於生效日期賬面值約港幣 610,399,000 元間的差額確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於本集團的簡明綜合權益變動表中呈列。

經修訂兌換價的調整於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的兌換價定為港幣 6 元。因此，經調整可換股優先股的兌換權僅涉及轉換本公司固定數目的普通股(即以換取固定數目股權結付)，於二零一八年七月一日，經調整可換股優先股重新分類為股本工具。「其他儲備」的列賬結餘港幣 533,098,000 元亦於調整屆滿後重新分類為可換股優先股儲備。

股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，註銷 470,666,666 股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司可換股優先股儲備賬內因股本削減而產生的進賬額約港幣 1,411,500,000 元已進賬至本公司的累計虧損賬。

有關股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日的公告以及本公司日期為二零一七年六月十三日的通函。

23. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(佔於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約5.23% (「第二次股本削減」))。

於第二次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元須用於抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零二零年二月二十八日，盛美以本公司為受益人簽訂第三份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及註銷盛美持有的31,666,667股可換股優先股(佔於二零一九年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約4.03% (「第三次股本削減」))。

緊隨第三次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣94,948,000元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣94,948,000元須用以抵銷本公司累計虧損。

有關第三次股本削減之詳情載列於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

24. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向本公司的母公司盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券。

根據認購協議，盛美就過往年度認購永久債券應向本公司支付的代價將以抵銷盛美提供的其他貸款的全部尚未償還本金額及於發行永久債券當日相關應計利息合共約港幣2,259,500,000元支付。

永久債券賦予權力收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部分)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於永久債券發行日期後10年(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部分永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述由盛美提供的其他貸款賬面值連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣1,599,800,000元已用作清償上述應付的代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,600,000元已終止確認及轉撥至永久債券。永久債券分類為本公司權益。

於二零二二年三月二十三日，盛美及置泉訂立買賣協議，據此，盛美同意出售及置泉同意購買永久債券，代價為人民幣200,000,000元(相當於約港幣245,878,000元)。該交易已於截至二零二二年六月三十日止六個月完成。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已向永久債券持有人分派為約港幣226,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣226,000元)。

25. 經營租賃承擔

本集團作為出租人：

本集團於期內自租賃投資物業賺取的物業租金收入於附註4及5內披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期介乎一個月至八年(二零二一年十二月三十一日：兩個月至九年)，租金於租賃期內是固定的。

於報告期末，根據與租戶訂立的不可撤銷之經營租賃，本集團於未來期間的應收未貼現租賃收款如下：

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	737,147	950,605
1年後但於2年內	643,676	791,437
2年後但於3年內	572,371	673,550
3年後但於4年內	470,941	585,782
4年後但於5年內	382,734	447,043
5年後	552,837	767,416
	3,359,706	4,215,833

26. 資本承擔

於報告期末已訂約但未產生的資本開支如下：

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
發展中物業	160,751	263,435

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

27. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零二二年六月三十日止六個月為約港幣2,182,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣2,117,000元)。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於本期間本集團與其關聯方訂立以下交易。有關交易乃按本集團管理層釐定的估計市場價格進行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與一名股東的交易：		
— 利息開支(附註)	22,266	22,208

附註：

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，誠如附註19所述，按年利率4.25%(二零二一年十二月三十一日：4.25%)計息的應付一名股東賬款合共115,000,000美元(相等於約港幣902,532,000元)(二零二一年十二月三十一日：115,000,000美元(相等於約港幣896,770,000元))。應付一名股東賬款所產生的利息開支為約港幣22,266,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣22,208,000元)。

28. 公允值計量

本集團已採用香港財務報告準則第7號金融工具：披露，該準則對公允值計量的披露引入了三層等級，並就公允值計量的相關可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關金融資產及負債的公允值所使用的主要資料輸入數據的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公允值等級分為以下各級：

第一級：相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；

第二級：就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察的資料輸入數據(不包括第一級所載的報價)；及

第三級：並非根據可觀察的市場數據得出的資產或負債的資料輸入數據(無法觀察的資料輸入數據)。

28. 公允值計量(續)

(未經審核)	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二二年六月三十日				
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	-	-	47	47
— 其他(附註(ii))	-	-	8,400	8,400
— 非上市基金投資 (附註(i)及(iii))	-	-	1,560,422	1,560,422
— 持作買賣的金融工具(附註(ii))	128,687	-	-	128,687
— 有限合夥權益(附註(iv))	-	-	594,449	594,449
	128,687	-	2,163,318	2,292,005
按公允值計入損益的金融負債				
— 持有賣出選擇權的B類成員權益 (附註(iv))	-	-	147,035	147,035
— 有限合夥權益(附註(iv))	-	-	205,547	205,547
	-	-	352,582	352,582

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 公允值計量(續)

(經審核)	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	-	-	82	82
— 其他(附註(i))	-	-	6,810	6,810
— 非上市基金投資 (附註(i)、(ii)及(iii))	-	279,028	1,673,062	1,952,090
— 持作買賣的金融工具(附註(ii))	324,597	-	-	324,597
— 有限合夥權益(附註(iv))	-	-	536,572	536,572
	<u>324,597</u>	<u>279,028</u>	<u>2,216,526</u>	<u>2,820,151</u>
按公允值計入損益的金融負債				
— 持有賣出選擇權的B類成員權益 (附註(iv))	-	-	139,009	139,009
— 有限合夥權益(附註(iv))	-	-	268,758	268,758
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>407,767</u>	<u>407,767</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無金融資產及金融負債的公允值計量轉撥，第三級亦無轉入或轉出。

28. 公允值計量(續)

附註：

- (i) 非上市股本投資、其他及若干非上市基金投資的公允值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估釐定，並屬第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	1,679,954	1,661,411
於損益賬內確認的公允值變動	(111,085)	18,543
於期／年末	1,568,869	1,679,954

- (ii) 於財務狀況表內確認的公允值計量

若干按公允值計入損益的金融資產及持作買賣的金融工具於首次確認後按公允值計量，分別歸納為第二級及第一級。第一級公允值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。歸納為第二級的該等按公允值計入損益的金融資產(附註15(c)(i))的公允值為應佔報告期末基金的資產淨值，並已計及基金持有的上市股本證券的所報價格。

於二零二二年六月三十日，歸納為第二級的按公允值計入損益的金融資產及歸納為第一級的持作買賣的金融工具之公允值分別為港幣零元(二零二一年十二月三十一日：約港幣279,028,000元)及約港幣128,687,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣324,597,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 公允值計量(續)

附註：(續)

(iii) 估值基於以下重大不可觀察輸入數據釐定：

金融資產的性質	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍/價值	公允值對輸入數據的敏感度
非上市股權及基金投資，其主要投資於住宅及商業房地產	資產法	按物業質素（例如物業的景觀、樓層、大小及狀況）而定的折讓/溢價	-15% 至 17%	倘折讓減少 10%，公允值將會增加約港幣 17,164,000 元。倘折讓增加 10%，公允值將會減少約港幣 17,164,000 元。
非上市股權及基金投資，其投資於房地產項目	資產法	按物業質素（例如物業的位置、景觀、大小、狀況及樓齡）而定的折讓/溢價	-20% 至 20%	倘折讓減少 10%，公允值將會增加約港幣 89,091,000 元。倘折讓增加 10%，公允值將會減少約港幣 89,091,000 元。

(iv) 第三級的持有賣出選擇權的 B 類成員權益的公允值乃按資產法釐定。其公允值主要參考 B 類成員擁有權益的相關投資物業部分的估計公允值計算。

第三級的有限合夥權益的公允值乃按資產法釐定。其公允值主要參考有限合夥人擁有權益的相關投資物業部分的估計公允值計算。

投資物業的公允值本身亦受到附註 13 所披露的多項不可觀察輸入數據(包括折讓率及期末資本化率)影響。

28. 公允值計量(續)

附註：(續)

(iv) (續)

持有賣出選擇權的B類成員權益及有限合夥權益的公允值屬第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	128,805	(105,817)
有限合夥權益的結清	61,353	48,056
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	50,227	186,386
匯兌調整	1,482	180
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	241,867	128,805

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二二年六月三十日，本公司董事（「董事」）及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「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」）的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

於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」）任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東於本公司證券的權益

於二零二二年六月三十日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，下述人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱/姓名	權益性質/身份	本公司普通股 (「股份」)/ 相關股份數目	於二零二二年 六月三十日佔 已發行股份權益 的概約百分比 (附註1)
遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
耀勝發展有限公司(「耀勝」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
信洋國際有限公司(「信洋」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團權益(附註3及5)	800,654,083(好) (附註4)	125.97%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人(附註3)	157,986,500(好)	24.86%
	實益擁有人(附註3)	377,166,666(好) (附註2)	59.34%
		總計：535,153,166(好)	84.20%

其他資料

名稱／姓名	權益性質／身份	本公司普通股 （「股份」）／ 相關股份數目	於二零二二年 六月三十日佔 已發行股份權益 的概約百分比 （附註1）
傑寧有限公司（「傑寧」）	受控法團權益（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
瑞喜創投有限公司（「瑞喜」）	受控法團權益（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
遠洋資本控股有限公司（「遠洋資本」）	受控法團權益（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
東範有限公司（「東範」）	受控法團權益（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
Oceanland Global Investment Limited （「Oceanland Global」）	受控法團權益（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
耀品創投有限公司（「耀品」）	受控法團權益（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
置泉國際有限公司（「置泉」）	實益擁有人（附註5）	265,500,917（好）	41.77%
香港栢星企業有限公司（「香港栢星」）	實益擁有人（附註6）	45,139,000（好）	7.10%
張立	受控法團權益（附註6）	45,139,000（好）	7.10%

附註：

- (1) 於二零二二年六月三十日的已發行股份總數（即635,570,000股股份）用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下754,333,333股本公司可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋的全資附屬公司盛美配發及發行的377,166,666股相關股份。

- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於盛美擁有權益的535,153,166股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的535,153,166股股份；及(ii)置泉擁有權益的265,500,917股股份。
- (5) 置泉由耀品全資擁有。耀品由Oceanland Global全資擁有，而Oceanland Global則分別由東範及Joyful Clever Limited擁有70%及30%權益。東範由遠洋資本全資擁有，而Joyful Clever Limited則由遠洋資本間接全資擁有。遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由傑寧擁有49%權益，而傑寧則由遠洋地產(香港)全資擁有。有關遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋之間的關係，請參閱上文附註(3)。鑑於耀品、Oceanland Global、東範、遠洋資本、瑞喜、傑寧、遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自於置泉中擁有權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於置泉擁有權益的265,500,917股股份中擁有權益。
- (6) 香港栢星由張立先生全資擁有。因此，張立先生根據證券及期貨條例被視為於香港栢星擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (7) 根據證券及期貨條例第336條，於符合若干條件的情況下，本公司股東須提交權益披露表。倘股東於本公司的持股量有所變動，除非符合若干條件，否則毋須知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司的最新持股量或有別於向本公司及聯交所所提呈者。上述主要股東權益報表乃根據本公司截至二零二二年六月三十日接獲的相關權益披露表所載的資料而編製。本公司未必有關於相關權益明細的充分資料，從而無法核實該等權益披露表所載資料的準確性。
- (8) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

企業管治

於二零二二年年中期期間，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年中期期間的未經審核中期財務資料。

其他資料

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納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。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露董事自本公司二零二一年年報日期起的資料概無變動。

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年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

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，董事確認於整個二零二二年年中期期間，本公司就其普通股一直維持上市規則訂明的充足公眾持股量。

代表董事局

執行董事兼首席執行官
黎國鴻

二零二二年八月十二日

董事局

執行董事

沈培英(主席)
黎國鴻(首席執行官)
林依蘭

非執行董事

唐潤江
周岳

獨立非執行董事

盧煥波
陳英順
李世佳

審核委員會

李世佳(主席)
唐潤江
周岳
盧煥波
陳英順

薪酬委員會

李世佳(主席)
盧煥波
陳英順

提名委員會

沈培英(主席)
盧煥波
陳英順
李世佳

投資委員會

沈培英(主席)
黎國鴻
唐潤江
周岳
李世佳

公司秘書

張善基

授權代表

黎國鴻
張善基

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

(按英文字母順序排列)

貝克•麥堅時律師事務所
薛馮鄭岑律師行

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

交通銀行(香港)有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處及主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：174

公司網址

www.geminiinvestments.com.hk