



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

中期報告 2021



目錄

2	財務摘要
3	主席報告
5	管理層討論與分析
15	獨立審閱報告
17	簡明綜合收益表
18	簡明綜合全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合財務報表附註
64	其他資料
70	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)

收入	640,789	56,603
除所得稅前溢利／(虧損)	79,401	(103,280)
期內溢利／(虧損)	56,735	(103,577)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)	20,540	(126,623)
每股盈利／(虧損) — 基本(港幣)	0.03	(0.25)
每股盈利／(虧損) — 攤薄(港幣)	0.02	(0.25)

(港幣千元)	於	於
	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 (經審核)

資產總值	17,740,931	17,955,521
分屬於本公司股東的權益	5,417,817	5,393,323
現金及現金等值	1,235,939	1,162,189

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」)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」)的業績。

財務業績

於二零二一年中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的溢利港幣21,000,000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」)錄得分屬於本公司股東的虧損港幣127,000,000元)。扭虧為盈主要由於市況有所改善，尤其是中國及美利堅合眾國(「美國」)經濟漸見復甦。於二零二一年中期期間，本集團的基金投資表現有所改善，而於二零二一年同期出現虧損的主要原因是COVID-19疫情爆發導致本公司之間接非全資附屬公司(本集團當時的合營公司) Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」)於美國非核心市場之物業計提之投資物業的公允值減少及作出額外撥備。有關財務業績的詳情於「管理層討論與分析」一節闡述。

董事局不建議於二零二一年中期期間就本公司普通股派發任何中期股息。

業務回顧

隨著接種新冠肺炎疫苗逐漸普及化，各國以至各行各業已適應受疫情影響的營商環境，努力積極地克服疫情帶來的挑戰。美國逐步放寬防疫政策，使經濟活動陸續恢復正常，房地產市場慢慢活躍起來。壓抑已久的全球資本市場亦由於各國的刺激國家經濟增長方案有效實施得到釋放，帶動了資本市場的暢旺。

本集團以房地產相關業務為重心，資產主要位於美國多個州份(透過GR Realty團隊管理)。於二零二一年中期期間，本集團繼續聚焦美國房地產市場，落實戰略營運計劃，根據GR Realty之出售準則逐步出售位於美國中部的房地產資產，整體的投資重點集中於位於海岸門戶市場及精選市場的房地產資產，這些市場往往具備令人信服的基礎因素、高流通性、行業增長以科技行業為導向等特徵。對於在管項目，本集團運用多年深耕美國的人脈、管理和運營經驗，以靈活變通經營手法在疫情持續爆發的環境下應對市場變化，滿足租戶和投資者的需求。

與此同時，本集團不斷優化美國團隊的配置(包括資產改造和開發團隊)，以不斷完善整體架構和體制，提升營運效率，為現行和未來的業務的拓展奠定基礎。

展望

隨著疫苗注射率增加，新疫苗的研發，各國政府更有效幫助商業活動逐漸回復正常，全球經濟復甦漸見曙光，惟變種 COVID-19 疫情的新一輪衝擊或會帶來影響，其復甦進程受不明朗因素影響。國際貨幣基金組織近日將美國二零二一年經濟增長預估大幅上調至 7.0%，同時將二零二二年美國國內生產總值增長預期上調至 4.9%。受惠多項經濟刺激措施及疫情憂慮緩和，全球各大經濟體的投資市場氣氛持續回暖。我們預期隨著疫苗接種及全面重啟經濟的進度繼續推進，市場信心將進一步恢復，帶動消費及企業投資活躍度，有利房地產維持理性健康發展。本集團將密切留意房地產市場情況，運用其完善的網絡，專業知識和市場眼光，把握未來投資機遇，貫徹戰略營運計劃。

在發展的道路上，本公司的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將繼續作為我們強而有力的支持力量和後盾。我們希冀結合我們的管理團隊和專業團隊的努力，利用商業協同效應，開拓更有價值的商機，增強整體競爭力。

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。本人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。

主席
沈培英

香港，二零二一年八月十三日

管理層討論與分析

於二零二一年中期期間，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。自二零二零年七月三十一日起，GR Realty（一個發展成熟之美國房地產基金平台）已由本集團的合營公司轉為附屬公司。

於二零二一年中期期間，由於合併入賬GR Realty為本集團貢獻收入港幣583,000,000元，本集團錄得收入大幅增加至港幣641,000,000元（二零二零年中期期間：港幣57,000,000元）。於二零二一年中期期間，分屬於本公司股東的溢利增加至港幣21,000,000元，主要由於市況有所改善，尤其是中國及美國經濟復甦令市況改善所致。二零二一年中期期間，本集團的基金投資表現有所改善，為本集團貢獻收益港幣60,000,000元，而二零二零年同期錄得虧損的主要原因是新型冠狀病毒COVID-19疫情爆發導致本公司之間接非全資附屬公司（本集團當時的合營公司）GR Realty於美國非核心市場之投資物業的公允值減少及作出額外撥備。

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）。於美國及香港的投資物業分別佔我們於二零二一年六月三十日的資產總值的58%及2%，而於美國的發展中物業則佔我們於二零二一年六月三十日的資產總值的9%。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，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。

於美國的物業投資（由GR Realty管理）

於二零二一年中期期間，美國政府逐步放寬防疫政策，使經濟活動逐漸從嚴重受創中復甦並重回正軌。企業運作模式及寫字樓空間使用情況受到之影響尚有待觀察。寫字樓物業價值仍可能受壓。

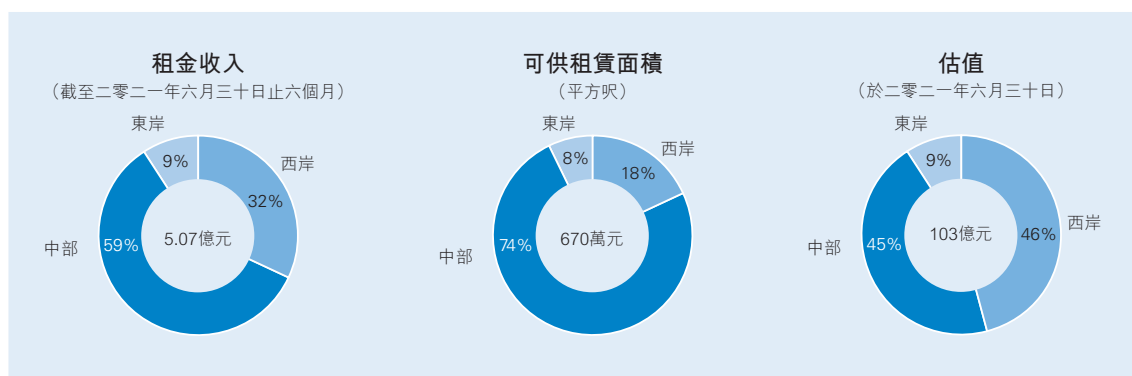
管理層討論與分析

於二零二一年六月三十日，我們的均衡物業組合包羅橫跨美國西岸、中部及東岸(當地主要行業參與者為我們之重點租戶)的24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以及致力創造及實現最大價值的租戶(大部分位於美國西岸及東岸)，同時根據GR Realty之出售準則逐步出售資產(大部分位於美國中部)。

於二零二一年六月三十日，我們於美國的投資物業賬面值合共為港幣10,333,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣10,913,000,000元)，包括分類為「分類為持作出售的資產」之投資物業港幣156,000,000元。

於二零二一年中期期間，由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty，有關美國投資物業的物業租賃租金收入及輔助服務收入增加1166%至港幣633,000,000元(二零二零年中期期間：港幣50,000,000元)。於美國的可供租賃面積由合共309,000平方呎增加至6,663,000平方呎，平均租用率為73%。

於美國的投資物業按地理位置分析載列如下：



於二零二一年中期期間，我們出售位於中部市場之若干資產，所得款項將保留作未來之良好投資。誠如本公司於二零二一年五月十日之公告所披露，其中一項出售構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則項下本公司之一項須予披露交易。於二零二一年五月七日(美國東部時間)，賣方(由GR Realty投資組合內之基金全資擁有)與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買位於美國阿拉巴馬州之物業(包括一幢辦公樓以及多個停車位)，總代價為67,000,000美元(相等於約港幣519,250,000元)。此出售事項已於二零二一年五月二十七日(美國東部時間)完成。我們將繼續根據出售準則實施出售策略，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，旨在取得最高資產估值。

管理層討論與分析

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。

隨著地方政府實施之防控措施於二零二一年上半年逐步放寬，開發進度開始按計劃推進。由於疫苗接種率上升及企業重啟，住宅市場明顯回暖，銷量激增。

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，預期將於二零二一年年底竣工。

位於 North First Street 及 Second Avenue 的重建項目已於二零二零年初獲 GR Realty 收購，並已自二零二零年七月三十一日起合併入賬於本集團。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，預期將於二零二四年竣工。我們將繼續落實以提供優質住宅物業開發產品的計劃。

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 443,000,000 元(於二零二零年十二月三十一日：港幣 451,000,000 元)，佔我們於二零二一年六月三十日的資產總值的 2% (於二零二零年十二月三十一日：3%)。於二零二一年中期期間，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(二零二零年中期期間：港幣 5,000,000 元)。租賃活動維持相對穩定，平均租用率為 99%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。

於二零二一年六月三十日，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2,215,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣2,155,000,000元)，而二零二一年中期期間錄得公允值變動收益總額港幣60,000,000元(二零二零年中期期間：虧損港幣31,000,000元)，乃由於全球資本市場蓬勃發展，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)及債務證券且產生收益。我們基金投資組合的相關投資包括集中於科技媒體電訊行業、房地產與房地產相關價值鏈及新經濟行業的環球上市證券及債務證券；以及主要在美國、歐洲、日本、澳洲及／或香港的房地產及相關投資。

於二零二一年六月三十日，我們的證券投資組合主要包括於香港及境外上市證券的投資港幣609,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣546,000,000元)。於二零二一年中期期間，本集團於蓬勃的環球資本市場之下採取審慎投資策略，因而錄得證券投資(分類為持作買賣的金融工具)收益港幣4,000,000元(二零二零年中期期間：虧損港幣50,000,000元)。

財務回顧

收入

收入大幅增加乃主要由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty所致。於二零二一年中期期間，GR Realty貢獻收入港幣583,000,000元，當中包括租金收入港幣457,000,000元及物業租賃的輔助服務收入港幣126,000,000元。本集團(除GR Realty外)收入並無錄得重大變動，於二零二一年中期期間的收入為港幣58,000,000元(二零二零年中期期間：港幣57,000,000元)。

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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	511,555	55,157
物業租賃的輔助服務收入	125,937	—
股息收入	3,297	1,446
	640,789	56,603

管理層討論與分析

租金收入包括GR Realty所管理的美國投資物業及香港投資物業分別產生的租金收入港幣507,000,000元及港幣5,000,000元。物業租賃的輔助服務收入主要包括向租戶提供服務的收入港幣111,000,000元及停車場收入港幣15,000,000元。

營運開支

營運開支大幅增加乃主要由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty所致。GR Realty產生營運開支港幣295,000,000元，佔二零二一年中期期間的營運開支總額95%。本集團營運開支(除GR Realty外)並無錄得重大變動，二零二一年中期期間的營運開支為港幣16,000,000元(二零二零年中期期間：港幣18,000,000元)。

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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
維修、維護及公用設施	129,771	7,726
物業保險成本	12,209	831
物業管理開支	19,498	3,853
房地產稅	148,117	5,820
其他	1,727	193
	311,322	18,423

投資物業公允值變動產生的虧損

本集團錄得投資物業公允值變動產生的虧損港幣129,000,000元。該虧損即投資物業賬面值下跌1%，主要由於位於美國的投資物業公允值減少港幣122,000,000元。公允值之大部分減幅來自位於備受COVID-19疫情重創之市場的投資物業，我們擔任其物業基金的普通合夥人，並持有若干有限合夥權益。

按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生的收益

本集團於二零二一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收益港幣60,000,000元，主要來自我們的基金投資。有關基金投資的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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	2,847	2,324
其他利息收入	1,164	12,634
出售投資物業的收益	35,064	—
出售物業、機器及設備的收益	227	—
重新分類為持作出售的資產之減值虧損	(3,832)	—
政府補貼	18,055	—
雜項	2,654	1,597
	56,179	16,555

其他利息收入減少乃由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty以來並無確認應收GR Realty之貸款的利息收入。

於二零二一年中期期間，本集團自出售位於美國的若干投資物業錄得出售收益港幣35,000,000元，並因美國財政部因應COVID-19疫情的影響而為企業提供的財政支援而錄得來自政府補貼的收入港幣18,000,000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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	2,617	2,703
折舊	7,688	3,092
員工成本	44,949	10,926
短期租賃的租金開支	803	337
法律及專業費用	21,717	6,878
保險開支	4,476	559
資訊服務費	4,463	227
匯兌差額	3,920	4,108
其他稅項	3,461	2,572
其他行政及辦公室開支	8,668	6,126
	102,762	37,528

管理層討論與分析

行政及其他費用由港幣38,000,000元增加至港幣103,000,000元，主要由於業務規模擴大及合併入賬GR Realty後本集團的相關日常經營開支所致。GR Realty佔本集團行政及其他費用港幣76,000,000元，主要包括員工成本港幣35,000,000元、法律及專業費用港幣16,000,000元以及一般辦公室及行政開支港幣21,000,000元。

本集團之行政及其他費用(除GR Realty外)減少港幣11,000,000元至港幣27,000,000元，主要由於匯兌差額變動港幣3,000,000元，以及員工與業務活動因COVID-19而減少導致節省成本港幣6,000,000元所致。

財務費用

本集團於二零二一年中期期間就貸款確認財務費用(經扣除資本化利息)港幣219,000,000元(二零二零年中期期間：港幣9,000,000元)，其中GR Realty於二零二一年中期期間佔財務費用港幣210,000,000元。本集團於二零二一年中期期間的財務費用(除GR Realty外)為港幣9,000,000元(二零二零年中期期間：港幣9,000,000元)，並維持穩定水平。

分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損

分屬虧損的實體包括(i)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，及(ii)GR Realty的B類成員權益(非控股)。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，分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人的財務業績記錄於本集團綜合收益表。由於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，主要因GR Realty投資物業公允價值虧損產生的虧損港幣82,000,000元分配予有限合夥人及可認沽工具持有人。

分屬於本公司股東的溢利

於二零二一年中期期間，分屬於本公司股東的溢利增加至港幣21,000,000元(二零二零年中期期間：分屬於本公司股東的虧損港幣127,000,000元)，主要由於基金投資表現有所改善，貢獻收益港幣60,000,000元所致。於二零二一年中期期間，本公司錄得每股普通股的基本盈利港幣0.03元(二零二零年中期期間：每股普通股的虧損為港幣0.25元)。管理層將密切監察市況，並會專注於改善股東回報，並以此作為其持續性任務。

管理層討論與分析

財務資源及流動資金

於二零二一年六月三十日，本集團的現金資源合共為港幣1,236,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣1,162,000,000元)。銀行信貸融資承諾為港幣369,000,000元，其中港幣283,000,000元仍未提取。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。

於二零二一年六月三十日，本集團的貸款(不包括租賃負債)為港幣7,372,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣7,932,000,000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美國數項投資物業後償還按揭貸款所致。於二零二一年六月三十日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為31%及69%。

本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二一年 六月三十日 (港幣百萬元)	佔貸款百分比	二零二零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	佔貸款百分比
1年內	2,275	31%	2,262	28%
1至2年	2,154	29%	641	8%
2至5年	2,093	28%	4,169	53%
5年以上	850	12%	860	11%
合共	7,372	100%	7,932	100%

上述所有貸款均以美元計值。鑑於港元匯率與美元掛鈎，本集團認為因美元產生的相應匯兌風險並不重大。

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)由二零二零年十二月三十一日之94%改善至二零二一年六月三十日之85%，主要由於出售美國數項投資物業及償還相關貸款所致。位於美國中部的物業將根據GR Realty之出售準則於適當時間出售，我們認為於物業成功出售後，本集團的負債狀況將得以緩和。作為房地產基金平台，GR Realty的策略是以較低利率為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。目前，我們總貸款的88%享有6%以下的利率。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。

管理層討論與分析

財務擔保

於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣42,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣35,000,000元)、美國投資物業為港幣9,857,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣10,578,000,000元)及分類為持作出售的資產港幣156,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：無)，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7,335,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣7,749,000,000元)。

重大投資

於二零二一年六月三十日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣372,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣208,000,000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。於二零二一年六月三十日，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。視乎所迎來的機遇，如果有美國其他良好房地產投資項目符合本公司及其股東的整體利益，本公司會考慮將所得款項淨額的餘額及本公司其他可用現金資源用於該等項目。

管理層討論與分析

本集團一直以審慎態度積極物色投資良機。然而，鑑於 COVID-19 疫情帶來不明朗因素，本集團於二零二一年六月三十日並未動用該等配售活動所得款項淨額作出任何重大投資，亦無動用所得款項淨額的任何部分作本集團營運資金，而此舉被視為與本公司及其股東之利益一致。

根據本集團在未計及不可預見的情況(尤其包括 COVID-19 疫情發展以及於美國物色符合本公司及其股東整體利益的適當投資對象)後作出的最佳預測，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為二零二二年第四季度或之前，而將所得款項淨額餘額用作本集團一般營運資金的預期時間表則為二零二二年第二季度或之前。該等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

於二零二一年六月三十日，受僱員工總數為 127 人(於二零二零年十二月三十一日：155 人)，當中包括 GR Realty 所僱用的 102 名員工。於二零二一年中期期間，本集團的整體員工成本為港幣 45,000,000 元(二零二零年中期期間：港幣 11,000,000 元)，其中 GR Realty 的員工成本佔港幣 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表現及市場現行的薪酬水平。

獨立審閱報告



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

我們已審閱列載於第17至69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」)於二零二一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。

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，二零二一年八月十三日

簡明綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	4,5	640,789	56,603
營運開支	6	(311,322)	(18,423)
		329,467	38,180
其他收入、收益／虧損	7	56,179	16,555
行政及其他費用	8	(102,762)	(37,528)
持作買賣的金融工具公允值變動		4,241	(49,986)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		60,354	(30,819)
投資物業公允值變動	13	(129,297)	(1,304)
金融資產的減值虧損(撥備)／撥回		(2,029)	34,861
應佔合營公司業績		—	(64,436)
應佔聯營公司業績	14	498	—
財務費用	9	(219,044)	(8,803)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		81,794	—
		79,401	(103,280)
除所得稅前溢利／(虧損)		79,401	(103,280)
所得稅	10	(22,666)	(297)
		56,735	(103,577)
本期間溢利／(虧損)		56,735	(103,577)
本期間溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		20,540	(126,623)
非控股權益		36,195	23,046
		56,735	(103,577)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	11		
— 基本(港幣)		0.03	(0.25)
— 攤薄(港幣)		0.02	(0.25)

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利／(虧損)	56,735	(103,577)
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	5,180	(5,021)
本期間其他全面收入	5,180	(5,021)
本期間全面總收入	61,915	(108,598)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	25,720	(131,644)
非控股權益	36,195	23,046
	61,915	(108,598)

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 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	10,619,592	11,363,561
物業、機器及設備		31,856	75,176
於聯營公司的投資	14	5,900	5,393
按公允值計入損益的金融資產	15	2,221,401	2,161,047
按金、預付款項及其他應收賬款		128,897	110,412
其他金融資產	20	478,603	420,191
受限制銀行存款	16	1,546	1,328
遞延稅項資產		106,566	128,429
		13,594,361	14,265,537
流動資產			
發展中物業		1,679,184	1,563,839
按金、預付款項及其他應收賬款		104,403	69,290
持作買賣的金融工具		608,626	545,854
可收回稅項		39,738	39,807
受限制銀行存款	16	295,716	309,005
現金及銀行結餘		1,235,939	1,162,189
		3,963,606	3,689,984
分類為持作出售的資產	17	182,964	—
		4,146,570	3,689,984
資產總值		17,740,931	17,955,521
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		764,356	717,832
持作買賣的金融工具		—	5,465
應付股東賬款	18	857,605	488,763
應付稅項		1,802	1,903
貸款	19	2,282,822	2,271,354
其他金融負債	20	138,921	150,345
		4,045,506	3,635,662
流動資產淨值		101,064	54,322
資產總值減流動負債		13,695,425	14,319,859

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日	於二零二零年 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	21	371,191	371,191
儲備		5,046,626	5,021,132
分屬於本公司股東的權益		5,417,817	5,392,323
非控股權益		1,788,569	1,794,362
總權益		7,206,386	7,186,685
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		27,278	31,219
應付股東賬款	18	892,849	891,538
貸款	19	5,206,925	5,783,203
其他金融負債	20	317,286	375,663
遞延稅項負債		44,701	51,551
		6,489,039	7,133,174
總權益及非流動負債		13,695,425	14,319,859

簡明綜合權益變動表

截至二零二一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		注資儲備		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21)	港幣千元 (附註22)	港幣千元 (附註22)	港幣千元 (附註23)	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										
其他全面收入	—	—	—	—	—	5,180	—	5,180	—	5,180	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,180
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	20,540	20,540	20,540	20,540	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,195
本期間全面總收入	—	—	—	—	—	5,180	20,540	25,720	25,720	25,720	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,195
已付永久債券持有人的分派	—	—	—	—	—	—	(226)	(226)	(226)	(226)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(226)
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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										

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	股本		可換股 優先股 儲備		永久債券		注資儲備		股本削減 儲備		購股權 儲備		重估盈餘 儲備		匯兌儲備		保留溢利		非控股 權益		總權益		
	港幣千元	(附註 21)	港幣千元	(附註 22)	港幣千元	(附註 23)	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
(未經審核)																							
於二零一九年十二月三十一日的結餘	185,453		2,355,533		2,259,504		308,190		—		22,336		20,256		11,927		282,884		5,446,083		300,764		5,746,847
其他全面收入																							
— 換算海外業務的匯兌差額	—		—		—		—		—		—		—		(5,021)		—		(5,021)		—		(5,021)
本期間(虧損)/溢利	—		—		—		—		—		—		—		—		(126,623)		(126,623)		23,046		(103,577)
本期間全面總收入	—		—		—		—		—		—		—		(5,021)		(126,623)		(131,644)		23,046		(108,598)
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	—		—		—		—		—		—		—		—		—		—		(10,515)		(10,515)
配股(附註 21)	180,556		—		—		—		—		—		—		—		—		180,556		—		180,556
股本削減(附註 22)	—		(94,968)		—		—		94,968		—		—		—		—		—		—		—
股本削減產生的轉撥(附註 22)	—		—		—		—		(94,968)		—		—		—		94,968		—		—		—
沒收已歸屬購股權	—		—		—		—		—		(296)		—		—		296		—		—		—
於二零二零年六月三十日的結餘	366,009		2,260,565		2,259,504		308,190		—		22,040		20,256		6,906		251,299		5,494,769		313,295		5,808,064

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)	79,401	(103,280)
調整：		
折舊	7,688	3,092
持作買賣的金融工具公允值變動	(4,241)	49,986
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	(60,354)	30,819
投資物業公允值變動	129,297	1,304
出售投資物業的收益	(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／(撥回)	2,029	(34,861)
應佔合營公司業績	—	64,436
應佔聯營公司業績	(498)	—
財務費用	219,044	8,803
銀行存款利息收入	(2,847)	(2,324)
其他利息收入	(1,164)	(12,634)
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	(81,794)	—
於營運資金變動前的經營溢利	237,047	5,341
按金、預付款項及其他應收賬款增加	(54,463)	(3,454)
發展中物業增加	(113,046)	(84,750)
受限制銀行存款減少／(增加)	13,071	(8,349)
持作買賣的金融工具增加	(63,996)	(227,867)
其他應付賬款及應計費用增加／(減少)	11,429	(3,433)
經營現金收入／(使用)淨額	30,042	(322,512)
已付所得稅	(7,496)	(1,175)
經營活動現金收入／(使用)淨額	22,546	(323,687)

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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)	(307)
出售投資物業的所得款項	520,202	—
出售物業、機器及設備的所得款項	5,238	—
投資物業的資本開支	(57,446)	—
已收利息	2,847	14,958
投資活動現金收入淨額	469,783	14,651
融資活動現金流量		
新增銀行貸款	154,054	100,755
償還銀行貸款	(701,372)	—
結算有限合夥權益及可認沽工具	(46,500)	—
償還租賃負債	(8,117)	(3,213)
已付利息	(144,100)	(13,325)
已付非控股權益的分派	(41,988)	(10,515)
已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
應付股東賬款增加／(減少)	369,171	(293)
發行股份的所得款項	—	180,556
融資活動現金(使用)／收入淨額	(419,078)	253,739
現金及現金等值增加／(減少)淨額	73,251	(55,297)
期初現金及現金等值	1,162,189	975,181
匯率變動影響	499	2,198
期末現金及現金等值	1,235,939	922,082
現金及現金等值結餘的分析：		
短期銀行存款	—	107,512
現金及銀行結餘	1,235,939	814,570
	1,235,939	922,082

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 一般資料

截至二零二一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二零二零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二零二零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二零二一年八月十三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，與於本集團截至二零二零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。

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二零二零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，並應與二零二零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15至16頁之內。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月於簡明綜合收益表呈列的開支已由按性質分析重新分類至按功能分析。管理層認為現時的呈列方式更適當地呈列本集團繼Gemini-Rosemont Realty LLC（「GR Realty」）合併入賬於本集團營運變動後的業績，有關詳情載於二零二零年年報。截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表的比較金額已相應重列，其概述如下：

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表的影響：

	先前呈報 港幣千元	由按性質分析 重新分類至 按功能分析 港幣千元	由行政及其他 費用重新分類 至營運開支 港幣千元	經重列 港幣千元
收入	56,603	—	—	56,603
營運開支	—	—	(18,423)	(18,423)
其他收入、收益／虧損	56,603	—	(18,423)	38,180
行政及其他費用	16,555	—	—	16,555
員工成本	—	(55,951)	18,423	(37,528)
折舊	(10,926)	10,926	—	—
其他費用	(3,092)	3,092	—	—
其他費用	(41,933)	41,933	—	—
持作買賣的金融工具公允值變動	(49,986)	—	—	(49,986)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	(30,819)	—	—	(30,819)
投資物業公允值變動	(1,304)	—	—	(1,304)
金融資產的減值虧損撥回	34,861	—	—	34,861
應佔合營公司業績	(64,436)	—	—	(64,436)
財務費用	(8,803)	—	—	(8,803)
除所得稅前虧損	(103,280)	—	—	(103,280)
所得稅	(297)	—	—	(297)
本期間虧損	(103,577)	—	—	(103,577)

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二零二零年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零二一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二零二一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。

香港財務報告準則第16號的修訂本	與COVID-19相關的租金寬減
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號的修訂本	利率基準改革 — 第2階段

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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／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
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 ²
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 ³
香港會計準則第37號的修訂本	虧損性合約 — 履約成本 ³
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	以下各項的修訂本：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 ³
香港財務報告準則第3號的修訂本	參照概念框架 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁵
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 ⁵
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列方式 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 ⁵
香港會計準則第12號的修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ⁵

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 對於收購日期在二零二二年一月一日或之後開始的首個會計期開始當日或之後的業務合併有效。

⁵ 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。

為更佳反映誠如二零二零年年報所披露，GR Realty 合併入賬後的經合併收入架構及表現計量，以及加強分部業績的可比性，經營分部已經重新分配。二零二零年的分部資料已因而重列。

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：

1. 美利堅合眾國(「美國」)物業投資 — 來自 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。
2. 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。
3. 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。
4. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
5. 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

截至二零二一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。

截至二零二一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	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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零二零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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
分部收入	49,754	—	5,403	—	1,446	—	56,603
減：分部間銷售	—	—	—	—	2,598	(2,598)	—
簡明綜合收益表中所呈列的收入	49,754	—	5,403	—	4,044	(2,598)	56,603
分部業績	31,915	(3,415)	(13,421)	(30,751)	(50,186)		(65,858)
銀行存款利息收入							2,324
折舊							(3,092)
財務費用							(8,803)
未分配的企業支出							(27,851)
除所得稅前虧損							(103,280)

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

截至二零二一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分部劃分的資產及負債分析：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	12,287,818	12,493,122
— 美國物業開發	1,684,378	1,660,888
— 香港物業投資	443,454	450,560
— 基金投資	2,280,223	2,215,529
— 證券及其他投資	848,681	928,944
未分配資產	196,377	206,478
綜合資產總值	17,740,931	17,955,521
負債		
分部負債		
— 美國物業投資	8,981,435	9,571,846
— 美國物業開發	629,964	629,963
— 香港物業投資	4,013	4,013
— 基金投資	268	268
— 證券及其他投資	190	4,186
未分配負債	918,675	558,560
綜合負債總值	10,534,545	10,768,836

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

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	511,555	55,157
股息收入	3,297	1,446
來自客戶合約的收入		
— 物業租賃的輔助服務收入	125,937	—
	640,789	56,603

6. 營運開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
維修、維護及公用設施	129,771	7,726
物業保險成本	12,209	831
物業管理開支	19,498	3,853
房地產稅	148,117	5,820
其他	1,727	193
	311,322	18,423

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	2,847	2,324
其他利息收入	1,164	12,634
出售投資物業的收益	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(附註17)	(3,832)	—
政府補貼(附註)	18,055	—
雜項	2,654	1,597
	56,179	16,555

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，並已於期內確認該政府補貼。

8. 行政及其他費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師酬金	2,617	2,703
折舊	7,688	3,092
員工成本	44,949	10,926
短期租賃的租金開支	803	337
法律及專業費用	21,717	6,878
保險開支	4,476	559
資訊服務費用	4,463	227
其他	16,049	12,806
	102,762	37,528

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	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	215,932	13,582
租賃負債的利息開支	3,112	573
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	219,044	14,155
其他	—	302
減：資本化金額(附註)	—	(5,654)
	219,044	8,803

附註：

貸款成本已於截至二零二零年六月三十日止六個月按介乎2.88%至4.43%的不同適用年利率進行資本化並計入添置發展中物業。

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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 往年過度撥備	—	(40)
海外稅項		
— 期內撥備	5,477	337
— 往年撥備不足	2,019	—
	7,496	337
即期稅項總額	7,496	297
遞延稅項開支	15,170	—
所得稅開支	22,666	297

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

10. 所得稅(續)

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至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(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

本集團所有中華人民共和國(「中國」)附屬公司須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，稅率為25%(截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)。由於截至二零二一年及二零二零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. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

分屬於本公司股東的每股基本盈利／(虧損)乃根據分屬於本公司股東的期內經調整溢利約港幣20,314,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：經調整虧損約港幣126,849,000元)及期內已發行635,570,000股普通股(截至二零二零年六月三十日止六個月：504,962,000股普通股)加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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溢利／(虧損)	20,540	(126,623)
減：期內已付永久債券持有人的分派	(226)	(226)
	<hr/>	<hr/>
分屬於本公司股東的經調整溢利／(虧損)	20,314	(126,849)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)乃根據用於計算每股基本盈利／(虧損)的分屬於本公司股東的經調整溢利／(虧損)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／(虧損)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	<u>20,314</u>
	二零二一年 六月三十日
	股份數目
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	<u>377,167,000</u>
用於計算每股反攤薄盈利的期內已發行普通股加權平均數	<u>1,012,737,000</u>

由於尚未行使購股權及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二零二零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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

12. 中期股息

董事局不建議就本中期期間派發股息(截至二零二零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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
香港的物業	443,010	450,560
美國的物業	10,176,582	10,913,001
	10,619,592	11,363,561

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，並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129,297,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣1,304,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二一年六月三十日，本集團有約73%(二零二零年十二月三十一日：約74%)的投資物業乃根據經營租賃租出。

於二零二一年六月三十日，美國投資物業約港幣9,856,709,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣10,578,093,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣6,408,288,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣6,922,096,000元)的抵押品(附註19)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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。期初及期末公允值結餘的對賬如下。

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	11,363,561	1,522,774
透過合併入賬 GR Realty 添置	—	10,220,027
資本開支	57,446	88,312
出售	(532,129)	—
出售一間附屬公司	—	(61,540)
公允值變動	(129,297)	(404,775)
轉撥至持作出售的資產(附註17)	(155,790)	—
匯兌調整	15,801	(1,237)
	10,619,592	11,363,561

(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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	94,664	—
透過合併入賬 GR Realty 添置	—	102,102
出售一間附屬公司	—	(7,635)
公允值變動	109	158
匯兌調整	139	39
	94,912	94,664

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

14. 於聯營公司的投資

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	5,393	—
透過合併入賬 GR Realty 添置	—	6,882
進賬	—	3
應佔業績	498	(1,500)
匯兌差額	9	8
	5,900	5,393
於期／年末	5,900	5,393

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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 之百分比		主要活動
			二零二一年 六月 三十日	二零二零年 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760,000美元(相等於約港幣5,900,000元)(二零二零年十二月三十一日：695,000美元(相等於約港幣5,393,000元))。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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))	81	71
其他資產(附註(b))	6,330	6,110
非上市基金投資(附註(c))	2,214,990	2,154,866
	2,221,401	2,161,047

該等投資於二零二一年六月三十日及二零二零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27。

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約為人民幣67,000元(相等於約港幣81,000元)(二零二零年十二月三十一日：約人民幣59,000元(相等於約港幣71,000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約為港幣6,330,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣6,110,000元)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，上述按公允值計入損益的金融資產(即非上市股本投資及會籍債券)公允值計量分類為公允值層級第三級內。

- (c)(i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約341,000股(二零二零年十二月三十一日：341,000股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。本集團所持有之參與股份於二零二一年六月三十日的公允值約為港幣145,524,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣138,845,000元)。
- (c)(ii) 於報告期末，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(「子基金甲」)約141,000股(二零二零年十二月三十一日：141,000股)參與股份。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，以於所有市況下產生正面回報。本集團所持有的子基金甲參與股份於二零二一年六月三十日的公允值約為港幣194,122,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣176,749,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 按公允值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

(c)(iii) 於報告期末，本集團亦持有上述投資實體的另一項子基金(「子基金乙」)約110,000股(二零二零年十二月三十一日：110,000股)參與股份。子基金乙透過利用多策略投資方式投資所募集基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)亞太股權，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乙參與股份於二零二一年六月三十日的公允值約為港幣197,651,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣184,042,000元)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，上文附註(c)(i)至(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二級內。

(c)(iv) 於報告期末，本集團持有於開曼群島註冊成立之Neutron Property Fund Limited(「物業基金」)約1,012,000股(二零二零年十二月三十一日：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」)637,000股(二零二零年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。於二零二一年六月三十日，於物業基金及私募股權基金的投資的公允值分別為約港幣490,108,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣496,329,000元)及約港幣528,786,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣536,869,000元)。

物業基金的投資目標為透過將其絕大部分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)(v) 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 Fund」)訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB Fund注資承諾總金額60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)。本集團承諾的金額佔承諾總額260,000,000美元(相等於約港幣2,025,000,000元)的23.08%。於二零二一年六月三十日，於PRB Fund的投資公允值約為港幣658,799,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣622,032,000元)。

PRB Fund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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，上文附註(c)(iv)及(c)(v)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。

16. 受限制銀行存款

於二零二一年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣41,575,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣34,992,000元)以及保證金及儲備約港幣255,687,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣275,341,000元)。於二零二一年六月三十日，若干已抵押銀行存款約港幣40,029,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣33,664,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣1,546,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣1,328,000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。託管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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 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：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備(附註(a))	27,174
投資物業(附註(b))	155,790
	182,964

附註：

- (a) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方訂立銷售協議，以按代價約港幣27,174,000元出售一項物業、機器及設備。出售之所得款項淨額少於相關資產之賬面值，並已據此確認減值虧損約港幣3,832,000元。

預期將於十二個月內出售之物業、機器及設備已分類為持作出售，並於簡明綜合財務狀況表單獨呈列。

於二零二一年六月三十日，分類為持作出售的資產之物業、機器及設備約港幣27,174,000元(二零二零年十二月三十一日：無)已抵押作為銀行貸款約港幣21,911,000元(二零二零年十二月三十一日：無)的抵押品(附註19)。

- (b) 於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團與獨立第三方訂立兩份銷售協議，以按總代價約港幣159,245,000元出售投資物業。分類為持作出售之投資物業於二零二一年六月三十日之公允值已誠如附註13所披露根據管理層進行之收入資本化方法達致。

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。

於二零二一年六月三十日，分類為持作出售的資產之投資物業約港幣155,790,000元(二零二零年十二月三十一日：無)已抵押作為銀行貸款約港幣107,694,000元(二零二零年十二月三十一日：無)的抵押品(附註19)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

18. 應付股東賬款

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
流動負債		
遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)(附註(a))	857,605	488,763
非流動負債		
盛美管理有限公司(「盛美」)(附註(b))	892,849	891,538

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、於二零二三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203,054,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣181,000,000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

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 貸款

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	7,818	9,287
1年後但於2年內	6,526	6,984
2年後但於5年內	7,564	10,842
5年後	95,578	95,404
	117,486	122,517
銀行貸款及循環貸款(附註(b))		
1年內	2,151,520	2,152,365
1年後但於2年內	1,824,517	398,851
2年後但於5年內	1,797,396	3,751,773
5年後	849,864	860,210
	6,623,297	7,163,199
應付票據(附註(c))		
1年內	123,484	109,702
1年後但於2年內	329,202	241,708
2年後但於5年內	296,278	417,431
	748,964	768,841
總貸款	7,489,747	8,054,557
計入流動負債的一年內應付賬款	(2,282,822)	(2,271,354)
	5,206,925	5,783,203

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 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 二零二一年 六月三十日	利息 二零二一年 六月三十日	現值 二零二一年 六月三十日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
1年內	13,709	5,891	7,818
1年後但於2年內	12,071	5,545	6,526
2年後但於5年內	22,857	15,293	7,564
5年後	308,241	212,663	95,578
	356,878	239,392	117,486

	最低租賃付款 二零二零年 十二月三十一日	利息 二零二零年 十二月三十一日	現值 二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
1年內	15,391	6,104	9,287
1年後但於2年內	12,694	5,710	6,984
2年後但於5年內	26,351	15,509	10,842
5年後	310,243	214,839	95,404
	364,679	242,162	122,517

(b) 銀行貸款及循環貸款：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
有抵押貸款	6,586,418	6,980,240
無抵押貸款	36,879	182,959
	6,623,297	7,163,199

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 貸款(續)

附註：(續)

(b) 銀行貸款及循環貸款：(續)

所有銀行貸款及循環貸款均以美元計值。

銀行貸款及循環貸款848,339,000美元(相等於約港幣6,586,418,000元)(二零二零年十二月三十一日：900,386,000美元(相等於約港幣6,980,240,000元))以本集團的若干美國投資物業(附註13(a))、已抵押銀行存款(附註16)、分類為持作出售的資產(附註17)及本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

(c) 應付票據

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應付有抵押票據	748,964	768,841

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 其他金融資產／負債

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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))	478,603	420,191
流動負債		
持有賣出選擇權的B類成員權益(附註(b))	138,921	150,345
非流動負債		
有限合夥權益(附註(a))	317,286	375,663

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分別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。倘出現虧損或實體的價值低於初始投資，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 其他金融資產／負債(續)

附註：(續)

(a) (續)

成員對相關單位的所有權將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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，分配予有限合夥人的虧損約為港幣81,919,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，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。由於本集團及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。

於二零二一年六月三十日，持有賣出選擇權的B類成員權益公允值約為17,893,000美元(相等於約港幣138,921,000元)(二零二零年十二月三十一日：約19,415,000美元(相等於約港幣150,345,000元))。截至二零二一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約為16,000美元(相等於約港幣125,000元)(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，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

截至二零二一年六月三十日止六個月

21. 股本

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	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	635,570,000	371,191	451,390,000	185,453
股份配發及發行	—	—	180,556,000	180,556
行使購股權	—	—	3,624,000	5,182
於期/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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司完成根據一般授權配發及發行90,278,000股每股面值港幣1元的普通股以及根據特別授權配發及發行90,278,000股每股面值港幣1元的普通股。該等普通股在各方面互相及與其他現有普通股享有同等地位。該等股份的配發及發行詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日、二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日的公告以及本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司根據購股權計劃配發及發行3,624,000股每股面值港幣0.96元的普通股。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，盛美及置泉國際有限公司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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

22. 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，可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股年期內，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）。

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。

22. 可換股優先股儲備(續)

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，倘本公司將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，兌換價將減少至港幣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)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)(「經調整可換股優先股」)(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將不得超過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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

22. 可換股優先股儲備(續)

修訂(續)

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。

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元將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。

22. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

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元將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。

23. 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 永久債券(續)

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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已付盛美的永久債券分派約為港幣226,000元(二零二零年六月三十日：約港幣226,000元)。

24. 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，物業的租賃期介乎六個月至八年(二零二零年十二月三十一日：六個月至八年)，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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	1,046,800	1,119,036
1年後但於2年內	863,511	950,119
2年後但於3年內	724,732	812,120
3年後但於4年內	622,234	687,272
4年後但於5年內	498,536	598,470
5年後	985,617	1,547,965
	4,741,430	5,714,982

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

25. 資本承擔

於報告期末已訂約但未產生的資本開支如下：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	372,030	208,028

26. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零二一年六月三十日止六個月為港幣2,117,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣1,329,000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，於截至二零二一年六月三十日止六個月，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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
與一間合營公司的交易：		
— 已付資產管理費	—	2,288
— 已付樓宇管理費	—	155
— 其他貸款利息收入	—	(12,634)
	—	(10,191)
與一名股東的交易：		
— 利息開支(附註)	22,208	—

附註：

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，誠如附註18所述，按年利率4.25%(二零二零年十二月三十一日：年利率4.25%)計息的應付股東賬款合共115,000,000美元(相等於約港幣892,849,000元)(二零二零年十二月三十一日：115,000,000美元(相等於約港幣891,538,000元))。應付一名股東賬款所產生的利息開支為約港幣22,208,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

27. 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有關資產或負債的資料輸入數據(無法觀察的資料輸入數據)。

(未經審核)	於二零二一年六月三十日			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	81	81
— 其他(附註(i))	—	—	6,330	6,330
— 非上市基金投資 (附註(i)、(ii)及(iii))	—	537,298	1,677,692	2,214,990
— 持作買賣的金融工具(附註(ii))	608,626	—	—	608,626
— 有限合夥權益(附註(iv))	—	—	478,603	478,603
	608,626	537,298	2,162,706	3,308,630
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))	—	—	138,921	138,921
— 有限合夥權益(附註(iv))	—	—	317,286	317,286
	—	—	456,207	456,207

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

27. 公允值計量(續)

(經審核)	於二零二零年十二月三十一日			總額
	第一級	第二級	第三級	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(ii))	—	—	71	71
— 其他(附註(ii))	—	—	6,110	6,110
— 非上市基金投資 (附註(i)、(ii)及(iii))	—	499,636	1,655,230	2,154,866
— 持作買賣的金融工具(附註(ii))	545,854	—	—	545,854
— 有限合夥權益(附註(iv))	—	—	420,191	420,191
	545,854	499,636	2,081,602	3,127,092
按公允值計入損益的金融負債				
— 遠期外匯合約及期貨合約	3,991	—	—	3,991
— 利率掉期合約	—	1,474	—	1,474
— 持有賣出選擇權的B類成員權益 (附註(iv))	—	—	150,345	150,345
— 有限合夥權益(附註(iv))	—	—	375,663	375,663
	3,991	1,474	526,008	531,473

截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

27. 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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	1,661,411	1,800,471
資本回報	—	(63,726)
於損益賬內確認的公允值變動	22,692	(75,334)
於期／年末	1,684,103	1,661,411

- (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，按公允值的可觀察性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)、(ii)及(iii))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。

於二零二一年六月三十日，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537,297,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣499,636,000元)及港幣608,626,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣545,854,000元)。

第二級的非上市基金投資的公允值乃參考報告期末投資基金相關資產及負債的公允值釐定。

27. 公允值計量(續)

附註：(續)

(iii) 非上市基金投資的估值乃按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	-5%至7%	倘折讓減少10%，公允值將會增加約港幣16,296,000元。倘折讓增加10%，公允值將會減少約港幣16,296,000元。
非上市基金投資，其投資於房地產項目	資產法	按物業質素（例如物業的位置、大小、狀況及樓齡）而定的折讓/溢價	-16%至30%	倘折讓減少10%，公允值將會增加約港幣68,224,000元。倘折讓增加10%，公允值將會減少約港幣68,224,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

27. 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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	(105,817)	—
透過合併入賬 GR Realty 添置	—	(289,642)
結算有限合夥權益及可認沽工具	46,500	(3,211)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	81,794	187,285
匯兌調整	(81)	(249)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	22,396	(105,817)

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。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二一年六月三十日，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。

購股權計劃

本公司於二零一一年六月二十三日所採納的購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）自二零一一年六月二十三日起生效，為期十年，並持續有效。二零一一年購股權計劃已於二零二一年六月二十三日屆滿。

於二零二一年一月一日，概無根據二零一一年購股權計劃授出惟尚未行使的購股權。此外，於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」），概無根據二零一一年購股權計劃授出的新購股權。

董事購買股份或債券的權利

除二零一一年購股權計劃外，於二零二一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。

其他資料

主要股東於本公司證券的權益

於二零二一年六月三十日，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	於二零二一年 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	於二零二一年 六月三十日佔	
		本公司普通股 (「股份」)／ 相關股份數目	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) 於二零二一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。

其他資料

- (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) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年中期期間，本公司已於上市規則附錄十四所載企業管治守則的適用守則條文(「守則條文」)生效時遵守適用條文，惟守則條文第E.1.2條除外，該條文規定董事局主席應出席本公司的股東週年大會。

由於須處理其他已預先安排的業務，故沈培英先生(為董事局主席兼執行董事)未能出席本公司於二零二一年五月七日舉行的股東週年大會。

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」審閱本集團二零二一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，包括審閱本集團二零二一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二零二一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二零二零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二零二一年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

其他資料

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，董事確認於整個二零二一年中期期間，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

二零二一年八月十三日

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

羅子璘
盧煥波
陳英順

審核委員會

羅子璘(主席)
唐潤江
周岳
盧煥波
陳英順

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順

提名委員會

沈培英(主席)
羅子璘
盧煥波
陳英順

投資委員會

沈培英(主席)
黎國鴻
唐潤江
周岳
羅子璘

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)

交通銀行股份有限公司香港分行
星展銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
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
皇后大道東183號
合和中心54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