

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度
全年業績公佈**

本公司董事局（「董事」或「董事局」）欣然公佈盛洋投資（控股）有限公司（「本公司」）與其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二一年」）經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

於二零二一年，本集團錄得收入港幣1,227,000,000元（二零二零年：港幣604,000,000元），錄得分屬於本公司股東的虧損港幣8,000,000元（二零二零年：分屬於本公司股東的虧損港幣233,000,000元）。在全球營商環境開始逐漸適應COVID-19疫情影響，及COVID-19變異株疫情爆發的相互作用下，本集團部分於美利堅合眾國（「美國」）房地產項目依然錄得估值下降，但整體幅度較二零二零年減少。

董事局不建議於本年度就本公司可換股優先股及普通股派發任何末期股息。

業務回顧

二零二一年依然是艱難的一年，COVID-19疫情反復無常，縱然COVID-19疫苗接種率不斷提升及各國的刺激國家經濟增長方案持續，全球經濟看到復蘇的曙光，始料不及的COVID-19變異株疫情爆發，令原已慢慢活躍起來的經濟活動增添不穩定性，復蘇前景再度蒙上陰影。

本年度，本集團繼續透過美國物業基金管理平台Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 將業務重點放在美國房地產投資及管理，整體收入達港幣1,227,000,000元，總資產規模港幣16,023,000,000元。在整體環境不明朗的情況下，本集團本著靈活應對的原則，繼續以審慎的方式執行中長線的戰略計畫。

一方面，本集團繼續推動位於美國東岸及西岸重點市場的已投項目的管理及開發。針對美國房地產市場的潛在結構性調整趨勢，團隊憑藉多年來與租戶，社群及服務商建立的深厚夥伴關係，在逆境中快速應對，美國東岸及西岸投資物業的整體出租率維持在超過95%，開發項目繼續全速進行。

另一方面本集團繼續落實出售資產的退出計劃，把握合適機遇，於本年度成功出售了位於美國德克薩斯州，阿拉巴馬州等多个美國中部的房地產項目，取得了出售收益港幣36,000,000元，優化資產組合，將資源聚焦在高潛力的資產。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從事物業投資、於美國從事物業開發以及從事其他業務(包括基金投資及證券投資)。於美國的投資物業(包括該等分類為持作出售者)及香港的投資物業分別佔我們於二零二一年十二月三十一日的資產總值的57%及3%，而於美國的發展中物業則佔我們於二零二一年十二月三十一日的資產總值的12%。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。

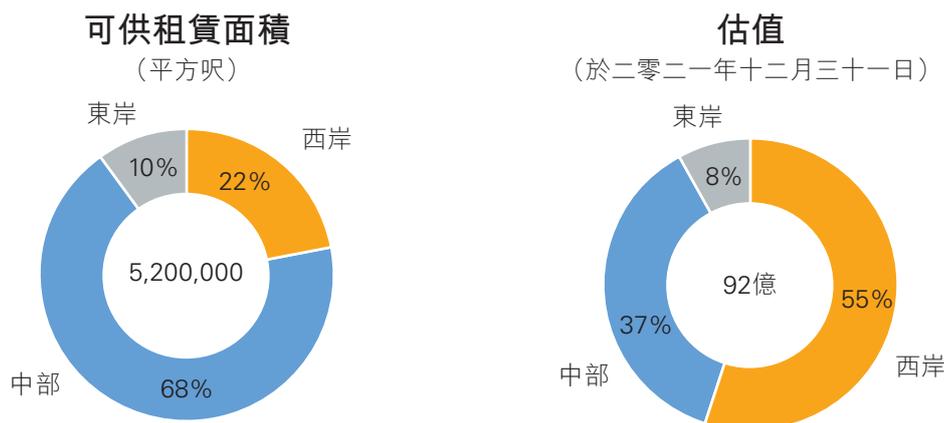
於美國的物業投資（由GR Realty管理）

於本年度，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。然而本年度末爆發COVID-19奧密克戎變異株疫情，寫字樓物業價值及商業復甦備受壓力。

於二零二一年十二月三十一日，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19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、創新型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）以期創造及實現最大價值，同時根據出售準則逐步變現投資（大部分位於美國中部）。本年度，儘管我們於西岸及中部地區的若干房地產項目分別錄得增值及減值，我們成功出售位於美國中部之若干資產，錄得出售收益港幣36,000,000元，且相關所得款項淨額保留作未來之良好投資。

於二零二一年十二月三十一日，我們於美國的投資物業賬面值合共為港幣9,167,000,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣10,913,000,000元），包括分類為持作出售的資產之投資物業港幣1,108,000,000元。由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty，而GR Realty二零二零年的業績僅自二零二零年下半年起方予以確認，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105%至港幣1,212,000,000元（二零二零年：港幣590,000,000元）。於美國的可供租賃面積由合共7,153,000平方呎減少至5,233,000平方呎，平均租用率為73%。

於美國的投資物業(包括該等分類為持作出售的資產)按地理位置分析載列如下：



我們將繼續根據收購及出售準則優化我們美國業務資產組合，保持審慎樂觀，並密切監察租戶及企業如何滿足其房地產需求，旨在取得最高資產估值。

本集團於本年度訂立的其中兩項出售構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)項下本公司之須予公佈交易，其詳情載列如下。

於二零二一年五月，本公司一家附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於美國阿拉巴馬州之物業(包括一幢寫字樓以及多個停車位)，總代價為67,000,000美元。本集團就出售事項錄得收益港幣34,000,000元。此出售事項已於二零二一年五月底前完成。有關此出售事項(構成上市規則項下本公司一項須予披露交易)的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十日的公告。

於二零二一年十月，本公司一家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之一幢寫字樓物業，總代價為23,060,000美元。此後，買方發出書面通知終止買賣協議。進一步磋商後，於二零二一年十一月，雙方訂立有關買賣協議的復效及第二份修訂本(「**第二份修訂本**」)以恢復、追認及確認買賣協議，其具有恢復買賣協議的效力，猶如該協議並無被終止。根據第二份修訂本，代價被修訂為22,350,000美元。此出售事項已於二零二二年一月完成及此出售事項所產生收益將於二零二二年確認。有關此出售事項(構成上市規則項下本公司一項主要交易)的詳情載於本公司日期分別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的公告；以及本公司日期為二零二一年十二月十日的通函。

於美國的物業開發 (由GR Realty管理)

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

位於Avenue of the Americas的重建項目預期將開發為估計總樓面面積82,000平方呎的13層住宅樓宇(地面為零售舖位)，其定位為獨特項目種類，當中包括在曼哈頓相當罕見的複式單位。該項目現時正在開發中，預期將於二零二二年上半年竣工。

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初竣工。

紐約市原已放鬆管制措施，惟因爆發COVID-19變異株疫情再次收緊，其或會延遲我們物業開發項目進展。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440,000,000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十二月三十一日的資產總值的3%(於二零二零年十二月三十一日：3%)。於本年度，於香港的投資物業的租金收入維持穩定，金額為港幣10,000,000元(二零二零年：港幣11,000,000元)。租賃活動維持相對穩定，平均租用率為90%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。於二零二一年十二月三十一日，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325,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣546,000,000元)。於本年度，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29,000,000元(二零二零年：港幣58,000,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，我們基金投資組合（分類為「按公允值計入損益的金融資產」）的賬面值為港幣1,952,000,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣2,155,000,000元），而本年度錄得公允值變動收益總額港幣45,000,000元（二零二零年：港幣3,000,000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。

於二零二一年十一月，本集團向我們其中兩項基金投資的管理人發出贖回通知，以贖回其於GlobalActive Fund Limited的341,438股參與股份及其於Neutron Fund Limited的Neutron Asia Absolute Return Fund應佔的80,000股股份，賬面值分別為港幣147,000,000元及港幣100,000,000元。該等贖回產生所得款項總額為港幣247,000,000元，及本年度本集團自贖回基金錄得收益港幣8,000,000元（入賬為「按公允值計入損益的金融資產公允值變動」）。該等基金贖回為本集團變現有關投資的良機，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主要交易）詳情載於本公司日期分別為二零二一年十一月十九日及二零二二年一月七日的公告及通函。

財務回顧

收入

本集團收入的組成部分分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租金收入	983,833	502,089
物業租賃的輔助服務收入	237,783	98,879
其他	5,490	2,888
	<u>1,227,106</u>	<u>603,856</u>

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974,000,000元及港幣10,000,000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208,000,000元及停車場收入港幣30,000,000元。

由於GR Realty僅自二零二零年七月三十一日起方合併入賬於本集團，收入主要因GR Realty二零二一年全年所貢獻收入增加而大幅增加港幣623,000,000元，包括租金收入增加港幣482,000,000元及物業的輔助服務收入增加港幣139,000,000元。

營運開支

本集團營運開支的組成部分分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
維修、維護及公用設施	256,694	127,335
物業保險成本	23,756	9,004
物業管理開支	38,114	24,559
房地產稅	170,998	29,093
其他	4,139	3,302
	<u>493,701</u>	<u>193,293</u>

由於GR Realty僅自二零二零年七月三十一日起方合併入賬於本集團，營運開支主要因GR Realty二零二一年全年所貢獻營運開支增加而大幅增加港幣301,000,000元，包括維修、維護及公用設施增加港幣130,000,000元及房地產稅增加港幣142,000,000元，其主要於本年度上半年發生及確認。

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151,000,000元。該虧損即投資物業賬面值下跌2%，主要由於位於美國的投資物業公允值減少港幣140,000,000元。在全球營商環境開始逐漸適應COVID-19疫情影響，及COVID-19變異株疫情爆發的相互作用下，本集團部分美國房地產項目依然錄得估值下降，但整體幅度較二零二零年減少。該公允值減幅主要來自位於租戶廣受COVID-19新變異株疫情影響的美國中部的投資物業。我們擔任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

本集團於本年度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45,000,000元，主要來自我們的基金投資。有關基金投資表現的詳情於上文「其他業務」一節闡述。

其他收入、收益／虧損

其他收入、收益／虧損的組成部分分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
出售投資物業的收益	36,175	—
政府補貼	18,055	—
利息收入	7,966	19,623
重新計量GR Realty權益的虧損	—	(50,339)
其他	1,238	3,982
	<u>63,434</u>	<u>(26,734)</u>

於本年度，其他收入、收益／虧損主要包括自出售位於美國的若干投資物業所得收益港幣36,000,000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所得來自政府補貼的收入港幣18,000,000元。

去年，由於GR Realty (作為合營公司) 現有權益的公允值與GR Realty權益於合併入賬GR Realty後的賬面值存在差額，且於合併入賬GR Realty之前應收GR Realty之貸款的利息收入為港幣15,000,000元，故其他收入、收益／虧損主要包括重新計量合營公司權益的虧損港幣50,000,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
員工成本	92,095	55,276
法律及專業費用	39,937	31,005
折舊	15,875	10,137
保險開支	9,067	4,792
資訊服務費	8,926	4,033
核數師酬金	7,273	5,365
匯兌差額	4,356	(3,712)
其他稅項	5,116	4,464
其他辦公室及行政開支	20,244	17,793
	<u>202,889</u>	<u>129,153</u>

鑒於GR Realty僅自二零二零年七月三十一日起方於本集團合併入賬，本集團錄得行政及其他費用大幅增加港幣74,000,000元，主要由於GR Realty二零二一年全年產生的員工成本、法律及專業費用、保險開支及資訊服務費增加所致。因此，員工成本總額增加港幣37,000,000元，以及法律及專業費用增加港幣9,000,000元，相關匯兌差額變動港幣8,000,000元。

財務費用

鑒於GR Realty僅自二零二零年七月三十一日起方於本集團合併入賬，本集團錄得財務費用大幅增加港幣228,000,000元，乃由於GR Realty二零二一年全年產生的財務費用增加港幣228,000,000元所致。

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港幣186,000,000元(二零二零年：港幣187,000,000元)。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。因GR Realty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186,000,000元分配予有限合夥人。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。

分屬於本公司股東的虧損

於本年度，分屬於本公司股東的虧損減少至港幣8,000,000元(二零二零年：分屬於本公司股東的虧損港幣233,000,000元)。於本年度，本公司錄得每股普通股的基本虧損港幣0.01元(二零二零年：每股普通股的虧損為港幣0.41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。

財務資源及流動資金

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣825,000,000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292,000,000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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣6,068,000,000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結清按揭貸款所致。於二零二一年十二月三十一日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為30%及70%。本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二一年 十二月 三十一日 (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	1,850	30%	2,262	28%
1至2年	468	8%	641	8%
2至5年	3,036	50%	4,169	53%
5年以上	714	12%	860	11%
	6,068	100%	7,932	100%

上述貸款97%以美元計值及3%以港幣計值。鑑於港幣匯率與美元掛鈎，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%改善至二零二一年十二月三十一日之72%，主要由於出售美國數項投資物業及結清相關貸款所致。本集團將根據GR Realty之出售準則於適當時間逐步變現其投資，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84%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。

財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

已抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣18,000,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣35,000,000元）、投資物業為港幣7,817,000,000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為港幣942,000,000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6,068,000,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二一年十二月三十一日之總資產5%或以上的任何重大投資。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣263,000,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣208,000,000元）。

該等配售活動所得款項用途

本公司分別於二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日按認購價港幣1.00元及港幣0.993元配發及發行90,278,000股本公司新普通股及90,278,000股本公司新普通股（統稱「**該等配售活動**」）。該等配售活動籌得所得款項淨額港幣179,200,000元。本集團視該等配售活動為進一步加強我們財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於香港聯交所流動性的步驟，因為我們普通股的成交量持續低迷。

於二零二一年十二月三十一日，本公司就該等配售活動所得款項淨額之使用計劃維持不變，與本公司有關該等配售活動的公告及通函所披露者相同。本公司擬將約10,000,000美元至12,000,000美元（相等於港幣77,500,000元至港幣93,000,000元）（相當於該等配售活動合計所得款項淨額43%至52%）用於投資紐約州都會區的房地產相關項目，而所得款項淨額的餘額擬用作本集團一般營運資金。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。

本集團一直以審慎態度積極物色投資良機。然而，鑑於COVID-19疫情及地緣政治緊張帶來不明朗因素，本集團於二零二一年十二月三十一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整體利益一致。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）下作出的最佳預測，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更改。

報告期後事項

- (1) 於二零二一年十二月，本公司附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售位於美國俄克拉荷馬州的多層寫字樓及多層車庫（具有多份土地租約），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。完成該交易仍有待買方取得滿意融資安排以為收購事項撥付資金後方可作實，故未必會進行。視乎完成情況，該出售事項所產生收益將於二零二二年確認。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及二零二二年三月二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。
- (2) 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。完成該交易仍有待達致若干先決條件後方可作實，故未必會進行。視乎完成情況，該出售事項產生的收益將於二零二二年確認。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。

展望

全球受COVID-19疫情衝擊逾兩年，疫情反復和病毒變異及地緣政治緊張對全球經濟復蘇帶來很大的變數，主要經濟體仍未正式宣佈全面開放邊境的時間表。二零二二年的前景仍未明朗，全球經濟將在疫情反復波動及地緣政治緊張、通脹高企和刺激政策退出的節奏中脆弱復甦，增長動能還十分薄弱。如何重啟經濟並過渡到正常化的增長，將是政府決策者和企業管理層的焦點。我們將密切留意行業的發展及轉型趨勢，繼續貫徹戰略發展計劃，與時俱進，捉緊經濟復甦下未來的投資機遇，並不斷優化投資組合，提升本公司價值和市場競爭力。

面對世紀疫症帶來的多種考驗及地緣政治緊張，幸得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。

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3、4	1,227,106	603,856
營運開支	5	<u>(493,701)</u>	<u>(193,293)</u>
		733,405	410,563
其他收入、收益／虧損	6	63,434	(26,734)
行政及其他費用		(202,889)	(129,153)
持作買賣的金融工具公允值變動		28,883	58,403
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		45,430	3,419
投資物業公允值變動		(150,799)	(404,775)
金融資產的減值虧損撥備		(1,418)	(5,636)
應佔合營公司業績		—	(98,993)
有效結清應收貸款的收益		—	60,787
		—	(38,206)
應佔聯營公司業績		1,063	(1,500)
財務費用	7	(419,329)	(191,122)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		<u>186,386</u>	<u>187,285</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	8	284,166	(137,456)
所得稅	9	<u>(45,551)</u>	<u>(95,780)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>238,615</u>	<u>(233,236)</u>
本年度溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		(8,111)	(233,036)
非控股權益	16	<u>246,726</u>	<u>(200)</u>
		<u>238,615</u>	<u>(233,236)</u>
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)的每股虧損	10		
– 基本(港幣)		(0.01)	(0.41)
– 攤薄(港幣)		<u>(0.01)</u>	<u>(0.41)</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)		<u>238,615</u>	<u>(233,236)</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>22,030</u>	<u>(4,533)</u>
本年度其他全面收入		<u>22,030</u>	<u>(4,533)</u>
本年度全面總收入		<u><u>260,645</u></u>	<u><u>(237,769)</u></u>
全面總收入分屬於：			
本公司股東		13,919	(237,569)
非控股權益	16	<u>246,726</u>	<u>(200)</u>
		<u><u>260,645</u></u>	<u><u>(237,769)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	12	8,498,509	11,363,561
物業、機器及設備		40,901	75,176
於聯營公司的投資		6,491	5,393
按公允值計入損益的金融資產	13	1,958,982	2,161,047
按金、預付款項及其他應收賬款		69,398	110,412
其他金融資產		536,572	420,191
受限制銀行存款		1,769	1,328
遞延稅項資產		90,671	128,429
		<u>11,203,293</u>	<u>14,265,537</u>
流動資產			
發展中物業		1,861,601	1,563,839
按金、預付款項及其他應收賬款		498,173	69,290
持作買賣的金融工具		324,597	545,854
可收回稅項		39,912	39,807
受限制銀行存款		161,834	309,005
現金及銀行結餘		824,947	1,162,189
		<u>3,711,064</u>	<u>3,689,984</u>
分類為持作出售的資產	14	<u>1,108,310</u>	<u>—</u>
		<u>4,819,374</u>	<u>3,689,984</u>
資產總值		<u>16,022,667</u>	<u>17,955,521</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		750,192	717,832
持作買賣的金融工具		—	5,465
應付股東賬款		429,543	488,763
應付稅項		2,547	1,903
貸款	15	1,864,426	2,271,354
其他金融負債		139,009	150,345
		<u>3,185,717</u>	<u>3,635,662</u>
流動資產淨值		<u>1,633,657</u>	<u>54,322</u>
資產總值減流動負債		<u><u>12,836,950</u></u>	<u><u>14,319,859</u></u>
資本及儲備			
股本		371,191	371,191
儲備		5,034,825	5,021,132
分屬於本公司股東的權益		5,406,016	5,392,323
非控股權益	16	1,901,402	1,794,362
總權益		<u>7,307,418</u>	<u>7,186,685</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用		25,065	31,219
應付股東賬款		896,770	891,538
貸款	15	4,291,163	5,783,203
其他金融負債		268,758	375,663
遞延稅項負債		47,776	51,551
		<u>5,529,532</u>	<u>7,133,174</u>
總權益及非流動負債		<u><u>12,836,950</u></u>	<u><u>14,319,859</u></u>

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	可換股 優先股 儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元	注資儲備 港幣千元	重估盈餘 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	分屬於 本公司 股東 的權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	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										
– 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	22,030	-	22,030	-	22,030
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	(8,111)	(8,111)	246,726	238,615
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	22,030	(8,111)	13,919	246,726	260,645
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,686)	(139,686)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<u>371,191</u>	<u>2,260,565</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>20,256</u>	<u>29,424</u>	<u>156,886</u>	<u>5,406,016</u>	<u>1,901,402</u>	<u>7,307,418</u>

										分屬於		
	可換股				股本削減	購股權	重估盈餘	本公司			非控股	總權益
	股本	優先股	永久債券	注資儲備				儲備	儲備	儲備		
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
於二零二零年一月一日的結餘	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	-	-	-	-	-	-	-	(4,533)	-	(4,533)	-	(4,533)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(233,036)	(233,036)	(200)	(233,236)
本年度全面總收入	-	-	-	-	-	-	-	(4,533)	(233,036)	(237,569)	(200)	(237,769)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,003)	(39,003)
配股	180,556	-	-	-	-	-	-	-	-	180,556	-	180,556
股本削減	-	(94,968)	-	-	94,968	-	-	-	-	-	-	-
股本削減產生的轉撥	-	-	-	-	(94,968)	-	-	-	94,968	-	-	-
將 Gemini-Rosemont Realty LLC												
合併入賬	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,532,801	1,532,801
行使購股權	5,182	-	-	-	-	(1,703)	-	-	-	3,479	-	3,479
沒收/註銷已歸屬購股權	-	-	-	-	-	(20,633)	-	-	20,633	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日												
的結餘	<u>371,191</u>	<u>2,260,565</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,256</u>	<u>7,394</u>	<u>165,223</u>	<u>5,392,323</u>	<u>1,794,362</u>	<u>7,186,685</u>

附註

1. 一般事項

載於截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)該等年度的法定年度綜合財務報表，惟源於該等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第436條規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時提交截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)兩個年度的財務報表提交報告。該等核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見報告的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 自二零二一年一月一日起

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、	利率基準改革 – 第2階段
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	

該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

下列可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則經已頒佈惟尚未生效，亦未獲本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
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 ³
香港財務報告準則第3號的修訂本 香港會計準則第1號的修訂本	參照概念框架 ⁴ 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 ⁵
香港財務報告準則第17號 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	保險合約 ⁵ 會計政策披露 ⁵
香港會計準則第8號的修訂本 香港會計準則第12號的修訂本	會計估計定義 ⁵ 源自單一交易的資產及負債之相關遞延稅項 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年度期間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。

應用上述已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團的綜合業績及綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

向本公司執行董事(作為首要營運決策者)匯報資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所交付或提供的商品或服務種類。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號經營分部下的匯報及經營分部如下：

– 美利堅合眾國(「美國」)物業投資

來自Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」)所管理的租賃寫字樓物業及住宅公寓的租金收入及輔助服務收入。

– 美國物業開發

來自銷售GR Realty所管理的美國優質商業及住宅物業的收入。

— 香港物業投資

來自在香港租賃寫字樓及住宅物業的租金收入。

— 基金投資

投資於各種投資基金及產生投資收入。

— 證券及其他投資

投資於各種證券及產生投資收入。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	由GR Realty管理		香港物業 投資	基金投資	證券及 其他投資	對銷	綜合
	美國物業 投資	美國物業 開發					
	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
分部收入	1,211,908	-	9,709	-	5,489	-	1,227,106
減：分部間銷售	-	-	-	-	3,976	(3,976)	-
綜合收益表中所呈列的收入	<u>1,211,908</u>	<u>-</u>	<u>9,709</u>	<u>-</u>	<u>9,465</u>	<u>(3,976)</u>	<u>1,227,106</u>
分部業績	<u>820,708</u>	<u>(1,082)</u>	<u>(2,541)</u>	<u>44,727</u>	<u>29,936</u>		891,748
銀行存款利息收入							5,833
折舊							(15,875)
金融資產的減值虧損撥備							(1,418)
財務費用							(419,329)
未分配的企業支出							<u>(176,793)</u>
除所得稅前溢利							<u>284,166</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	由GR Realty管理		香港物業 投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
	美國物業 投資 港幣千元	美國物業 開發 港幣千元					
分部收入	590,322	-	10,646	-	2,888	-	603,856
減：分部間銷售	-	-	-	-	5,196	(5,196)	-
綜合收益表中所呈列的收入	<u>590,322</u>	<u>-</u>	<u>10,646</u>	<u>-</u>	<u>8,084</u>	<u>(5,196)</u>	<u>603,856</u>
分部業績	<u>119,209</u>	<u>(4,906)</u>	<u>(1,104)</u>	<u>3,066</u>	<u>64,531</u>		180,796
銀行存款利息收入							4,844
折舊							(10,137)
金融資產的減值虧損撥備							(5,636)
企業法律及專業費用							(20,160)
財務費用							(191,122)
未分配的企業支出							<u>(96,041)</u>
除所得稅前虧損							<u>(137,456)</u>

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

(a) 分部資產及負債

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產		
分部資產		
– 美國物業投資	10,908,546	12,493,122
– 美國物業開發	1,929,641	1,660,888
– 香港物業投資	440,063	450,560
– 基金投資	2,199,615	2,215,529
– 證券及其他投資	361,900	928,944
未分配資產	<u>182,902</u>	<u>206,478</u>
綜合資產總值	<u><u>16,022,667</u></u>	<u><u>17,955,521</u></u>
負債		
分部負債		
– 美國物業投資	7,508,249	9,571,846
– 美國物業開發	484,542	629,963
– 香港物業投資	2,910	4,013
– 基金投資	–	268
– 證券及其他投資	5,403	4,186
未分配負債	<u>714,145</u>	<u>558,560</u>
綜合負債總值	<u><u>8,715,249</u></u>	<u><u>10,768,836</u></u>

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

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

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由GR Realty管理		香港物業 投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	合計 港幣千元
	美國物業 投資 港幣千元	美國物業 開發 港幣千元				
已包括在計算分部損益 或分部資產內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	28,883	28,883
按公允值計入損益的金融資產 公允值變動	-	-	-	44,719	711	45,430
投資物業公允值變動	(139,929)	-	(10,870)	-	-	(150,799)
出售投資物業的收益	36,175	-	-	-	-	36,175
分屬於有限合夥人及可認沽 工具持有人虧損	186,386	-	-	-	-	186,386

截至二零二零年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由GR Realty管理		香港物業 投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	合計 港幣千元
	美國物業 投資 港幣千元	美國物業 開發 港幣千元				
已包括在計算分部損益 或分部資產內的金額：						
持作買賣的金融工具公允值變動	-	-	-	-	58,403	58,403
按公允值計入損益的金融資產 公允值變動	-	-	-	3,148	271	3,419
投資物業公允值變動	(395,135)	-	(9,640)	-	-	(404,775)
重新計量合營公司權益的虧損	(50,339)	-	-	-	-	(50,339)
應佔合營公司業績	(98,993)	-	-	-	-	(98,993)
有效結清應收貸款的收益	60,787	-	-	-	-	60,787
分屬於有限合夥人及可認沽 工具持有人虧損	187,285	-	-	-	-	187,285

(b) 區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(註冊所在地)及美國。

本集團按其經營業務資產的地理位置劃分的收入(不包括分部間銷售)及非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外),詳列於下:

	收入(不包括分部間銷售)		非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	10,585	10,766	451,964	456,353
美國	1,213,555	591,972	8,087,446	10,987,777
其他	2,966	1,118	—	—
	<u>1,227,106</u>	<u>603,856</u>	<u>8,539,410</u>	<u>11,444,130</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度,並無來自單一客戶之收入佔本集團總收入之10%或以上。截至二零二零年十二月三十一日止年度,本集團自其美國物業投資的一名租戶賺取收入,該名租戶為本集團貢獻約港幣72,927,000元,佔本集團總收入約12%。

4. 收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租金收入	983,833	502,089
股息收入	5,490	2,888
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	<u>237,783</u>	<u>98,879</u>
	<u>1,227,106</u>	<u>603,856</u>

5. 營運開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
維修、維護及公用設施	256,694	127,335
物業保險成本	23,756	9,004
物業管理開支	38,114	24,559
房地產稅	170,998	29,093
其他	4,139	3,302
	<u>493,701</u>	<u>193,293</u>

6. 其他收入、收益／虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
利息收入	7,966	19,623
重新計量合營公司權益的虧損	—	(50,339)
出售一間附屬公司的收益	—	1,253
出售投資物業的收益	36,175	—
政府補貼(附註)	18,055	—
其他	1,238	2,729
	<u>63,434</u>	<u>(26,734)</u>

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，並已於年內確認該政府補貼。

7. 財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	404,604	194,747
租賃負債的利息開支	5,524	3,488
	<u>410,128</u>	<u>198,235</u>
並非按公允值計入損益的金融負債利息開支總額	410,128	198,235
安排費攤銷	9,201	3,643
減：資本化金額(附註)	—	(10,756)
	<u>419,329</u>	<u>191,122</u>

附註：

貸款成本已於截至二零二零年十二月三十一日止年度按介乎2.8%至4.4%的不同適用年利率進行資本化並計入添置發展中物業。

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除及(計入)下列各項後得出：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
核數師酬金		
– 法定審計服務	2,100	2,000
– 其他審計服務	5,173	3,365
	<u>7,273</u>	<u>5,365</u>
投資物業的總租金收入	(983,833)	(502,089)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	493,701	193,293
	<u>(490,132)</u>	<u>(308,796)</u>
淨匯兌虧損／(收益)	4,356	(3,712)
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	1,961	1,497
	<u><u>1,961</u></u>	<u><u>1,497</u></u>

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	180	165
往年過度撥備	(5)	(102)
	<u>175</u>	<u>63</u>
即期稅項 – 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		
年內撥備	–	2
	<u>–</u>	<u>2</u>
即期稅項 – 海外稅項		
年內撥備	8,958	1,870
往年撥備不足	2,106	8,023
	<u>11,064</u>	<u>9,893</u>
遞延稅項開支	<u>34,312</u>	<u>85,822</u>
所得稅	<u><u>45,551</u></u>	<u><u>95,780</u></u>

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的16.5% (二零二零年：16.5%) 計提香港利得稅，本集團一間屬利得稅兩級制項下合資格實體的附屬公司除外。合資格實體首港幣2,000,000元的應課稅溢利按稅率8.25%評稅，而其餘應課稅溢利按稅率16.5%評稅。

於本年度，本集團所有中國附屬公司須按中國企業所得稅率25% (二零二零年：25%) 繳稅。

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。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

分屬於本公司股東的每股基本虧損乃根據年內分屬於本公司股東的經調整虧損約港幣8,337,000元(二零二零年：約港幣233,262,000元)及年內已發行635,570,000股(二零二零年：569,652,000股)普通股加權平均數計算。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
分屬於本公司股東的虧損	(8,111)	(233,036)
減：年內已付永久債券持有人的分派	<u>(226)</u>	<u>(226)</u>
分屬於本公司股東的經調整虧損	<u><u>(8,337)</u></u>	<u><u>(233,262)</u></u>

(b) 每股攤薄虧損

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二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

11. 股息

本公司於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無就本公司可換股優先股及普通股派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

12. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港物業	439,690	450,560
美國物業	8,058,819	10,913,001
	<u>8,498,509</u>	<u>11,363,561</u>

附註：

本集團所有根據經營租賃為賺取租金或就資本升值目的而持有的物業權益已採用公允值模式計量及獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

於本年度投資物業進行重新估值導致公允值變動產生虧損淨額約港幣150,799,000元(二零二零年：約港幣404,775,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二一年十二月三十一日，本集團約72%(二零二零年：約74%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業約港幣7,816,898,000元(二零二零年：約港幣10,578,093,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣4,647,150,000元(二零二零年：約港幣6,922,096,000元)的抵押品。

13. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非上市股本投資(附註(a))	82	71
其他資產(附註(b))	6,810	6,110
非上市基金投資(附註(c))	1,952,090	2,154,866
	<u>1,958,982</u>	<u>2,161,047</u>

該等投資於二零二一年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進行估算。

附註：

- (a) 於報告期末，本集團於由香港境外註冊成立的一間私人實體發行的非上市股本證券的投資公允值約為人民幣67,000元（相等於約港幣82,000元）（二零二零年：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，本集團所持有的會籍債券公允值為港幣6,810,000元（二零二零年：港幣6,110,000元）。

於二零二一年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其他）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零股（二零二零年：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二零二零年十二月三十一日的公允值約為港幣138,845,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，參與股份獲悉數贖回。
- (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**」）零股（二零二零年：141,000股）參與可贖回優先股。子基金甲主要集中於（但不限於）亞洲（日本除外）股票，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可贖回優先股於二零二零年十二月三十一日的公允值約為港幣176,749,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，子基金甲80,000股參與可贖回優先股已贖回，而餘下參與可贖回優先股已轉換為等值賬面公允值的上述投資實體的另一項子基金（「**子基金乙**」）的約41,000股參與可贖回優先股。
- (c)(iii) 於報告期末，本集團亦持有子基金乙約151,000股（二零二零年：110,000股）參與可贖回優先股。子基金乙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乙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約為港幣279,028,000元（二零二零年：約港幣184,042,000元）。

於二零二一年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 (「**房地產基金**」) 約1,012,000股 (二零二零年：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：637,000股) 不可贖回、無投票權參與股份。於二零二一年十二月三十一日，於房地產基金及私募股權基金的投資的公允值分別為約港幣475,453,000元 (二零二零年：約港幣496,329,000元) 及約港幣529,614,000元 (二零二零年：約港幣536,869,000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)(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基金**」) 訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資承諾總金額60,000,000美元 (相等於約港幣465,000,000元)。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%。於二零二一年十二月三十一日，於PRB基金的投資公允值約為港幣667,995,000元 (二零二零年：約港幣622,032,000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。

於二零二一年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。

14. 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
港幣千元

投資物業

1,108,310

15. 貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債		
1年內	14,173	9,287
1年後但於2年內	12,279	6,984
2年後但於5年內	7,161	10,842
5年後	53,674	95,404
	<u>87,287</u>	<u>122,517</u>
銀行貸款及循環貸款 (附註(a))		
1年內	1,654,964	2,152,365
1年後但於2年內	264,005	398,851
2年後但於5年內	2,684,950	3,751,773
5年後	714,176	860,210
	<u>5,318,095</u>	<u>7,163,199</u>
應付票據 (附註(b))		
1年內	195,289	109,702
1年後但於2年內	203,490	241,708
2年後但於5年內	351,428	417,431
	<u>750,207</u>	<u>768,841</u>
總貸款	6,155,589	8,054,557
計入流動負債的一年內應付賬款	<u>(1,864,426)</u>	<u>(2,271,354)</u>
	<u>4,291,163</u>	<u>5,783,203</u>

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
有抵押貸款	5,318,095	6,980,240
無抵押貸款	—	182,959
	<u>5,318,095</u>	<u>7,163,199</u>

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約港幣5,318,095,000元(二零二零年：約港幣6,980,240,000元)以本集團的若干投資物業、已抵押銀行存款及本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

(b) 應付票據

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付有抵押票據	<u>750,207</u>	<u>768,841</u>

所有應付票據以美元計值，並以本集團若干附屬公司的權益為法定抵押作出擔保。

16. 非控股權益

下表顯示於二零二一年及二零二零年十二月三十一日擁有重大非控股權益／有限合夥人的本集團非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益／有限合夥人持有的 擁有權權益及投票權比例	
		二零二一年	二零二零年
GR Realty (附註(i))	美國	54%	54%
600 Clipper Investment Partnership LP (附註(ii))	美國	80%	80%

附註：

- (i) GR Realty的擁有權權益包括並非由本集團持有的若干A類單位、B類單位及C類單位。誠如本公司於二零二零年七月三十一日刊發的公告所詳述，本集團與其他GR Realty成員透過對GR Realty經營協議內有關經營委員會的議事程序的條文作出修改，而GR Realty的控制權因此轉交予本集團。據此，其已使用香港財務報告準則第3號項下的收購會計法作為收購業務入賬。
- (ii) 由於本集團為600 Clipper Investment Partnership LP(「600 Clipper」)的普通合夥人，本集團能指揮相關活動及控制600 Clipper。
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，分配至非控股權益的溢利及全面總收入約港幣246,726,000元(二零二零年：虧損約港幣200,000元)乃由GR Realty貢獻其中約港幣233,425,000元(二零二零年：虧損約港幣34,130,000元)及由600 Clipper貢獻其中約港幣13,301,000元(二零二零年：約港幣33,930,000元)。

有關GR Realty若干非控股權益在作出集團內對銷前的財務資料概要呈列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	自GR Realty 合併入賬 日期起 至二零二零年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元
收入	1,081,508	491,775
本年度溢利／(虧損)	237,775	(95,683)
全面總收入	<u>237,775</u>	<u>(95,683)</u>
分配至非控股權益的溢利／(虧損)及全面總收入*	<u>233,425</u>	<u>(34,130)</u>
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	2,731,379	1,680,075
非流動資產	7,286,593	9,959,084
流動負債	(3,538,087)	(3,001,571)
非流動負債	<u>(4,568,592)</u>	<u>(6,853,456)</u>
資產淨值	<u>1,911,293</u>	<u>1,784,132</u>
累計非控股權益	<u>1,591,662</u>	<u>1,478,424</u>

* 分配至非控股權益的溢利／(虧損)及全面總收入包括分類為非控股權益的有限合夥人權益，及不包括分屬於B類單位的虧損。

有關600 Clipper在作出集團內對銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	72,728	73,067
本年度溢利	15,859	38,639
全面總收入	<u>15,859</u>	<u>38,639</u>
分配至非控股權益的溢利及全面總收入	<u>13,301</u>	<u>33,930</u>
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	62,758	48,800
非流動資產	734,336	734,016
流動負債	(3,877)	(2,112)
非流動負債	<u>(423,431)</u>	<u>(420,961)</u>
資產淨值	<u>369,786</u>	<u>359,743</u>
累計非控股權益	<u>309,740</u>	<u>315,938</u>

購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

遵守董事進行股份買賣的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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**」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。在本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於本年度內遵守標準守則所載的要求標準。

遵守企業管治常規守則

於本年度內，本公司已於上市規則附錄十四所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文（「**守則條文**」），惟守則條文第A.2.7及E.1.2條除外。為免存疑，本公告中提及的「守則條文」指於香港聯合交易所有限公司根據上市規則第一百三十五次修訂引入的有關修訂前通行的守則條文，其中附錄十四的有關新修訂將只適用於發行人於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度的企業管治報告。

守則條文第A.2.7條規定董事局主席（「**主席**」）應至少每年與獨立非執行董事舉行一次無其他董事列席的會議。儘管於本年度主席並無與獨立非執行董事舉行無其他董事列席的會議，惟主席授權本公司首席執行官收集獨立非執行董事可能存有的任何疑慮及／或問題並向彼匯報，以便於適當時候召開跟進會議（如有必要）。

根據守則條文第E.1.2條，主席應出席本公司股東週年大會。由於須出席其他已預先安排的業務事宜，故董事局主席沈培英先生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。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年業績。

審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公佈作出核證。

充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，董事確認於本公告日期，本公司就其普通股一直維持上市規則規定之充足公眾持股量。

年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零二一年度報告將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站www.geminiinvestments.com.hk及香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk。

致謝

董事局謹藉此機會由衷感謝全體股東、業務合作夥伴及銀行企業多年來的信任和鼎力支持，並衷心感謝董事局成員以及管理層及員工對本集團的辛勞付出。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事兼首席執行官
黎國鴻

香港，二零二二年三月十一日

於本公告刊發日期，董事包括：

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生
林依蘭女士

非執行董事：

唐潤江先生
周岳先生

獨立非執行董事：

盧煥波先生
陳英順女士
李世佳先生