
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有盛洋投資(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

(1)有關贖回基金的非常重大出售事項 及 (2)股東大會通告

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第9頁至第14頁。盛洋投資(控股)有限公司謹訂於二零二二年五月十八日上午十時三十分，假座其香港主要營業地點香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室及透過登入卓佳電子會議系統—<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/374>線上舉行股東大會，召開股東大會的通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。隨本通函附奉適用於股東大會的代表委任表格。

誠如本通函內「股東大會的特別安排」一節所載，股東大會將為混合會議。本公司強烈建議股東透過電子設備行使其出席股東大會及於會上投票之權利。鑒於新冠肺炎疫情當前情況及香港法例現時監管規定及指引，股東大會將為混合會議。股東將不獲准親身進入股東大會會場。所有意欲委任代表其親身出席股東大會並於會上投票的股東(被要求親身出席股東大會以組成符合法定人數會議的股東除外)應盡快按代表委任表格印列的指示將其填妥、簽署及無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，或使用本公司連同本通函發送的通知函上所提供的用戶名稱及密碼透過指定鏈接(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/374>)交回，以委任股東大會主席為其代表。填妥並遞交代表委任表格後，股東仍可依願透過電子設備線上出席股東大會(或其任何續會)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零二二年四月二十五日

目 錄

	頁次
股東大會的特別安排	1
釋義	4
董事局函件	9
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 有關Neutron B可識別淨收入流的未經審核損益表及其估值 ...	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東大會通告	GM-1

股東大會的特別安排

本公司將於股東大會採納下列特別安排，以確保新冠肺炎疫情期間股東大會與會人士的公共健康及安全：

- (a) 鑒於新冠肺炎疫情當前情況及香港法例現時監管規定及指引，股東大會將為混合會議。鑒於新冠肺炎疫情造成持續風險，概無股東、受委代表或公司法人代表(被要求親身出席股東大會以組成符合法定人數會議的人士除外)將親身出席股東大會。任何有意如此行事的其他人士將不獲准親身進入股東大會會場。
- (b) 股東大會上概不會派發禮品及供應茶點。
- (c) 股東大會上所有決議案均將以投票方式表決。股東將仍可透過委任代表於股東大會前如此投票表決。倘股東(上文(a)段所述被要求親身出席股東大會以組成符合法定人數會議的股東除外)有意於股東大會實體會場就任何決議案投票，彼應委任股東大會主席為其代表以根據其指示行使其於股東大會投票的權利。
- (d) **股東可透過訪問卓佳電子會議系統—<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/374>(「電子會議系統」)以線上方式出席、參與股東大會及於會上投票**，而本公司強烈建議股東如此行事。使用電子會議系統參與股東大會的股東將可透過電子會議系統投票及提交問題。電子會議系統允許就決議案「分拆投票」。換言之，透過電子會議系統投票的股東不必以同樣方式投出所有票數。如屬受委代表之情況，則代表能夠就其獲委任為代表的有關股份數目作出投票。一旦股東大會投票環節結束，**透過電子會議系統作出的投票屬不可撤回**。
- (e) 電子會議系統將於股東大會開始前約30分鐘開放予登記股東及其受委代表(登入信息及安排見下文)進行登入，及可於任何地點使用智能手機、平板設備或電腦連線互聯網接入。**股東及其受委代表將有充足時間登入電子會議系統以完成相關程序**。如需幫助請參閱<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/374>的股東大會線上用戶指引。

股東大會的特別安排

- (f) **登記股東登入信息**—各登記股東用於接入電子會議系統的個人用戶名及密碼載於本公司連同本通函一併寄送予登記股東的通知函內。如屬委任代表透過電子會議系統參與股東大會，登記股東須提供其代表的有效電郵地址（如委任「**大會主席**」為代表則除外）以便受委代表收取本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司提供的用戶名及密碼，以透過電子會議系統參與線上股東大會及於會上投票。
- (g) **股東及其受委代表務請注意，每份登入信息僅限一台設備使用。務請安全保管股東大會適用登入信息，不要向任何其他人士透露。本公司或其代理均不會就傳遞登入信息或任何將登入信息用於投票或其他用途的行為承擔任何義務或責任。**
- (h) **非登記股東登入信息**—有意透過電子會議系統出席及參與股東大會的非登記股東應(1)聯繫及指示其銀行、股票經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「**中間人**」，透過其代表非登記股東持有本公司股份)以委任其為代表出席股東大會；及(2)於相關中間人規定時限前向其中間人提供其電郵地址。載有接入電子會議系統的登入信息的相關資料其後將由本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司發送至非登記股東提供的電郵地址。
- (i) 建議股東於股東大會前交回填妥代表委任表格。交回填妥代表委任表格後，股東其後仍可依願透過電子會議系統的方式線上出席股東大會（或其任何續會），並於會上投票。

股東大會的特別安排

由於新冠肺炎疫情持續變化，本公司有可能需要進一步更改股東大會安排，並且於短時間內作出通知。建議股東瀏覽本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)，以獲取任何有關股東大會的進一步公告及資訊。

倘股東對股東大會有任何疑問，請聯繫本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，聯繫信息如下：

卓佳標準有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號合和中心54樓

電話：+852 2980 1333

傳真：+852 2810 8185

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「管理人」	指	星展銀行有限公司香港分行（以GlobalActive Fund及Neutron Fund的管理人身份）
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年三月十一日的公告，內容有關（其中包括）Neutron B贖回
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	就Neutron Fund而言，除補充文件1或補充文件2就相關子基金另有規定者外，指香港銀行一般開門營業的任何日子（星期六及星期日除外），惟倘因八號颱風訊號、黑色暴雨警告或其他類似事件導致香港銀行於任何日子縮短開門營業，則該日不視為營業日，除非Neutron Fund的董事另行決定則作別論
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「該類別」	指	特定子基金應佔Neutron Fund股份的類別
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：174）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「置泉」	指	置泉國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「名基」	指	名基發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「瑞喜」	指	瑞喜創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由遠洋集團間接非全資擁有
「該等基金」	指	GlobalActive Fund及Neutron Asia
「GlobalActive Fund」	指	GlobalActive Fund Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「GlobalActive Fund 私人配售備忘錄」	指	於二零二一年九月一日修訂及重列的私人配售備忘錄
「GlobalActive Fund 贖回」	指	暘城贖回於GlobalActive Fund的341,438股參與股份，贖回所得款項估計約為港幣147,829,000元（誠如本公司日期為二零二一年十一月十九日的公告所披露）
「GlobalActive Fund 贖回通知」	指	暘城於二零二一年十一月十九日發出有關GlobalActive Fund贖回的贖回通知
「耀品」	指	耀品創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Oceanland Global的全資附屬公司
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以供股東考慮並酌情批准Neutron B贖回
「GR Realty」	指	Gemini-Rosemont Realty LLC，一間根據美國特拉華州法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「盛美」	指	盛美管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港栢星」	指	香港栢星企業有限公司，由張立先生全資擁有的公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「投資管理人」	指	尚金資產管理有限公司，為GlobalActive Fund及Neutron Fund的投資管理人
「最後實際可行日期」	指	二零二二年四月二十二日，即本通函付印前，確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則
「Neutron Asia」	指	Neutron Asia Absolute Return Fund (前稱Neutron A)，為一項子基金
「Neutron Asia贖回」	指	名基以現金贖回於Neutron Asia的80,000股Neutron Asia股份，贖回所得款項估計約為港幣102,576,000元(誠如本公司日期為二零二一年十一月十九日的公告所披露)
「Neutron Asia贖回通知」	指	名基於二零二一年十一月十九日發出有關Neutron Asia贖回的贖回通知
「Neutron Asia股份」	指	Neutron Asia應佔之Neutron Fund股份
「Neutron B」	指	Neutron B，為一項子基金
「Neutron B贖回」	指	具有「Neutron B贖回」一節所賦予的涵義
「Neutron B贖回通知」	指	名基於二零二二年三月十一日發出有關Neutron B贖回的贖回通知
「Neutron B股份」	指	Neutron B應佔之Neutron Fund股份
「Neutron Fund」	指	Neutron Fund Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「Neutron Fund交易日」	指	每月的首個營業日或Neutron Fund董事可能不時訂明的其他營業日
「Neutron Fund私人配售備忘錄」	指	於二零二一年九月一日修訂及重列的私人配售備忘錄(經補充文件1及補充文件2所補充)

釋 義

「Neutron Fund贖回交易截止日期」	指	相關Neutron Fund交易日前5日的營業日下午五時正（香港時間），或Neutron Fund董事就任何特定情況可能酌情協定的較後時間或日期
「Neutron Fund股份」	指	Neutron Fund每股面值港幣0.10元的參與可贖回優先股
「Neutron Fund估值日」	指	每月的最後一個營業日或Neutron Fund董事可能不時訂明的其他營業日，惟與Neutron Fund交易日有關的Neutron Fund估值日須為緊接上述Neutron Fund交易日前一個月的最後一個營業日
「Oceanland Global」	指	Oceanland Global Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為遠洋資本的間接全資附屬公司
「參與股份」	指	GlobalActive Fund每股面值港幣0.10元的參與可贖回優先股
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等贖回」	指	GlobalActive Fund贖回、Neutron Asia贖回及Neutron B贖回的統稱
「餘下集團」	指	Neutron B贖回完成後的本公司及其附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司股本中普通股的持有人
「遠洋資本」	指	遠洋資本控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為瑞喜的全資附屬公司

釋 義

「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子基金」	指	Neutron Fund就有關一個或以上該類別應佔所有資產及負債須持有的一個或以上類別股份而不時設立及維持的獨立子基金
「暘城」	指	暘城投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「補充文件1」	指	日期為二零二一年九月一日有關Neutron Asia的Neutron Fund私人配售備忘錄補充文件
「補充文件2」	指	日期為二零二一年九月一日有關Neutron B的Neutron Fund私人配售備忘錄補充文件
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比
「二零二一年之贖回」	指	GlobalActive Fund贖回及Neutron Asia贖回

董事局函件

除另有所指外，本通函所提述的時間及日期均為香港時間及日期。



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)

執行董事：

沈培英先生

黎國鴻先生

林依蘭女士

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

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

敬啟者：

(1)有關贖回基金的非常重大出售事項 及 (2)股東大會通告

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一三年四月五日及二零一三年九月二十七日的公告以及本公司日期為二零一三年四月二十六日及二零一三年十月二十一日的通函，內容有關(其中包括)本公司根據GlobalActive Fund私人配售備忘錄及Neutron Fund

董事局函件

私人配售備忘錄的條款及條件投資於該等基金；(ii)本公司日期為二零二一年十一月十九日、二零二一年十二月十日及二零二一年十二月二十三日的公告以及本公司日期為二零二二年一月七日的通函，內容有關本公司根據GlobalActive Fund私人配售備忘錄及Neutron Fund私人配售備忘錄的條款及條件進行GlobalActive Fund贖回及Neutron Asia贖回；及(iii)本公司日期為二零二二年三月十一日的公告，內容有關根據Neutron Fund私人配售備忘錄進行Neutron B贖回。

根據Neutron Fund私人配售備忘錄所載的條文，本公司可於Neutron Fund贖回交易截止日期前透過向管理人發出書面贖回通知，於任何Neutron Fund交易日贖回Neutron B股份。

本通函的目的為向閣下提供(其中包括)：(i) Neutron B贖回通知項下擬進行的Neutron B贖回的進一步詳情及上市規則規定的其他資料；及(ii)召開股東大會通告。

NEUTRON B贖回

於該公告日期，本公司透過名基(本公司的間接全資附屬公司)持有150,676股Neutron B股份。

董事局宣佈，於二零二二年三月十一日，名基已向管理人發出Neutron B贖回通知，據此，名基要求以現金贖回其150,676股Neutron B股份，贖回所得款項估計約為港幣253,502,000元(「**Neutron B贖回**」)，惟須於股東大會上取得股東批准。除以上所述之股東批准外，Neutron B贖回概無受其他條件限制。

根據Neutron Fund私人配售備忘錄，贖回所得款項將於實際可行情況下盡快(及通常於相關Neutron Fund交易日起計或(如較後)於收訖填妥的Neutron B贖回通知後一個月內)通過以港幣轉賬至名基預先指定的銀行賬戶進行支付。贖回價將按於與Neutron Fund交易日有關的Neutron Fund估值日結束時Neutron B的資產淨值除以當時已發行Neutron B股份數目釐定。根據Neutron Fund私人配售備忘錄，Neutron B資產淨值應等同於相關Neutron Fund估值日當日Neutron B應佔所有資產減Neutron B應佔所有負債。Neutron B的投資價值分類為按公允值計入損益的金融資產，其包含上市證券，乃經參考截至作出有關計算當日有關投資的收市價或最後成交價(即市值)後計算得出。因此，Neutron B資產淨值本質上與其市值相同。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，投資管理人及管理人以及彼等各自的最終實益擁有人各自均獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

進行NEUTRON B贖回的理由及裨益

考慮到Neutron B贖回將帶來的現金流入，董事認為Neutron B贖回為本集團產生現金流入的良機，使其可重新分配其資源至其他現有業務。

董事認為Neutron B贖回乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且Neutron B贖回符合本公司及其股東的整體利益。

NEUTRON B贖回的財務影響

預期本集團將自Neutron B贖回錄得虧損港幣25,526,000元，即Neutron B贖回的估計所得款項與所贖回的Neutron Fund於二零二一年十二月三十一日的經審核賬面值約港幣279,028,000元之間的差額。本集團因Neutron B贖回將錄得的實際虧損有待審核。

所得款項用途

Neutron B贖回的估計所得款項經扣除適用費用及稅項以及有關Neutron B贖回的其他相關估計開支後約為港幣252,602,000元（按贖回價每股Neutron B股份港幣1,682.43元計算），乃基於投資管理人提供的最新可得每股Neutron B股份資產淨值計算。實際贖回價及Neutron B贖回所得款項將由管理人於Neutron Fund估值日釐定及落實。視乎實際狀況及董事局決定，本公司有意將估計所得款項約港幣101,041,000元用於未來潛在投資及約港幣151,561,000元用於一般營運資金用途（包括但不限於償還借款）。

有關本集團及名基的資料

本公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。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及其他業務（包括基金投資及證券投資）。

本集團於美國房地產市場的投資乃透過其美國房地產基金平台GR Realty（本公司的間接非全資附屬公司）進行。GR Realty為一個全面綜合房地產平台，於美國特定目標市場進行優質物業項目投資，並作為普通合夥人管理物業基金，近三十年來一直為投資者及租戶提供度身訂造的房地產方案。

名基為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。

有關NEUTRON B的資料

Neutron Fund為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，屬傘型結構公司，能就其各類別參與可贖回優先股設立獨立子基金。並無任何子基金構成獨立於Neutron Fund的法律實體。

Neutron B (一項子基金) 的投資目標為透過利用多策略投資方式於所有市況中產生正面回報。該投資組合將集中於(但不限於) 亞太股票，採用自下而上的方式，力求把握好倉及淡倉的交易機會。

根據管理人所提供的資料，名基就Neutron B贖回持有的Neutron B股份於二零二一年十二月三十一日的資產淨值約為港幣279,028,000元，與本集團所記錄名基就Neutron B贖回持有的Neutron B股份於二零二一年十二月三十一日的未經審核賬面公允值相同。截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團均無自Neutron B收取任何股息收入。截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，就Neutron B贖回所涉及的Neutron B股份的公允值收益分別為港幣49,783,000元及港幣18,680,000元。

有關投資管理人的資料

投資管理人為尚金資產管理有限公司(英文前稱BRIC Neutron Asset Management Limited，更改名稱於二零二一年四月七日生效)，為一間於香港註冊成立的公司，並根據香港法例第571章證券及期貨條例獲香港證券及期貨事務監察委員會發牌從事第9類(提供資產管理)受規管活動。

上市規則的涵義

於二零二一年十一月十九日，名基及暘城分別就Neutron Asia贖回及GlobalActive Fund贖回向管理人發出Neutron Asia贖回通知及GlobalActive Fund贖回通知。

由於該等贖回涉及由同一投資管理人(即尚金資產管理有限公司)管理或提供意見的基金及將於12個月期間內完成，故根據上市規則第14.22條，就計算相關百分比率而言，該等贖回將合併計算。由於參考上市規則第14.07條就Neutron B贖回(倘與二零二一年之贖回合併)計算的最高適用百分比率超過75%，故Neutron B贖回構成本公司的一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事局函件

本公司將召開及舉行股東大會，以供股東考慮並酌情批准有關Neutron B贖回及其項下擬進行交易之相關決議案。

股東大會

股東大會將於二零二二年五月十八日上午十時三十分假座香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室及透過電子會議系統線上舉行，以供考慮及酌情批准有關據此擬進行Neutron B贖回的相關決議案。召開股東大會的通告已載列於本通函第GM-1至GM-3頁。

於Neutron B贖回中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將就批准與據此擬進行的Neutron B贖回有關的相關決議案的決議案放棄投票。董事確認，就彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須放棄投票。所有股東將有權在股東大會上就批准與據此擬進行的Neutron B贖回有關的相關決議案的決議案投票。

誠如本通函「股東大會的特別安排」一節所載，鑒於新冠肺炎疫情當前情況及香港法例現時監管規定及指引，**股東大會將為混合會議。本公司強烈建議股東透過電子設備行使其線上出席股東大會及於會上投票之權利。**股東將不獲准親身進入股東大會會場。所有意欲委任代表代其親身出席股東大會並於會上投票的股東(被要求親身出席股東大會以組成符合法定人數會議的股東除外)應盡快按代表委任表格印列的指示將其填妥、簽署及無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，或使用本公司連同本通函發送的通知函上所提供的用戶名稱及密碼透過指定鏈接(<https://spot-meeting.tricor.hk/#/374>)交回，以委任股東大會主席為其代表。填妥並遞交代表委任表格後，股東仍可依願透過電子設備線上出席股東大會(或其任何續會)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將根據本公司的組織章程細則，要求股東大會的決議案均須以投票方式表決。進行以股數投票方式表決的程序的說明已載於股東大會通告的附註內，而詳情將於股

董事局函件

東大會上向股東傳達。投票結果將被視為要求或規定進行投票的股東大會中通過的決議案，有關投票結果將於股東大會後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定股東有權出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年五月十三日至二零二二年五月十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年五月十二日下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

有關上述事宜的記錄日期為二零二二年五月十八日。

推薦建議

董事認為，Neutron B贖回及據此擬進行的交易的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東大會上提呈的有關Neutron B贖回及據此擬進行的交易的相關決議案。

額外資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零二二年四月二十五日

1. 債務聲明

於二零二二年二月二十八日(即本通函付印前, 確定此債務聲明的最後實際可行日期) 營業時間結束時, 本集團的債務如下:

- (i) 有抵押及有擔保銀行貸款及循環貸款約港幣5,303,052,000元, 乃以本集團的若干投資物業及已抵押銀行存款作抵押。
- (ii) 有抵押及無擔保應付票據約港幣751,419,000元, 乃以本集團若干附屬公司的股份抵押作抵押。
- (iii) 有關本集團作為承租人租賃的土地租約、辦公室設備及辦公室物業的租賃負債約港幣85,021,000元。
- (iv) 應付遠洋集團的款項約港幣429,951,000元(乃無抵押及無擔保) 及自盛美獲得貸款約港幣898,219,000元(乃無抵押及無擔保)。

除上述者或上文另行披露者, 以及集團內公司間負債及一般業務過程中的正常應付賬款外, 於二零二二年二月二十八日, 本集團並無其他未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

2. 本集團的營運資金

於釐定本集團營運資金的充足性時, 董事已假設本集團能於現有銀行貸款、循環貸款及自盛美獲得貸款到期時重續。董事認為, 本集團與向本集團提供融資或融通的主要銀行及貸款人保持良好關係, 而根據過往經驗, 本集團已成功重續其銀行貸款及循環貸款。

董事認為, 經計及Neutron B贖回的所得款項淨額及本集團可動用的財務資源(包括內部產生現金流量及現有可動用的信貸融資), 本集團有充裕營運資金供其應付由本通函日期起計最少十二個月的現有需要。

3. 本集團的財務及貿易前景

於Neutron B贖回後，本集團將繼續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）。

疫情反復和新冠肺炎疫情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。新冠肺炎疫情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。

就美國物業投資而言，本集團將繼續落實戰略營運計劃，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），同時根據出售準則逐步變現投資（大部分位於美國中部）。本集團將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。

就美國物業開發而言，有見紐約市原已放鬆管制措施，惟因爆發新冠肺炎疫情變異株疫情再次收緊，其或會延遲我們物業開發項目進展。本集團將積極監察市場氣氛，繼續落實提供優質住宅物業開發產品的發展計劃。

就香港物業投資而言，本集團將繼續採取措施提升租金回報，並不時檢討租戶組合。就基金投資及證券投資而言，本集團將在瞬息萬變的環球資本市場之下密切監察投資表現。

誠如董事局函件「進行Neutron B贖回的理由及裨益」一節的分析所示，Neutron B贖回為本集團產生現金流入的良機，使其可重新分配其資源至其他現有業務。

附錄二 有關 NEUTRON B 可識別淨收入流的未經審核損益表及其估值

有關名基所持NEUTRON B股份的未經審核損益表及其估值

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，如出售的任何資產(業務或公司除外)會產生收益，並具有可識別之收入流或資產估值，本公司須於本通函內列入過往三個財政年度有關須經申報會計師審閱的資產之可識別淨收入流的損益表及估值，以確保有關資料已妥為編撰，並摘錄自本集團的相關賬冊及記錄。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲本公司委聘審閱且已審閱Neutron B股份截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的損益表以及有關資產截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日的估值，並認為有關資料已根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條妥為編撰及摘錄自本集團的相關賬冊及記錄。

根據本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度(「有關期間」)的相關賬冊及記錄編製的名基所持Neutron B股份於有關期間之未經審核損益表(「未經審核損益表」)及有關資產於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日的估值載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
按公允值計入損益的金融資產			
公允值收益	5,880	49,783	18,680
除所得稅前溢利	5,880	49,783	18,680
本年度溢利	5,880	49,783	18,680
	於十二月三十一日		
	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
名基所持Neutron B股份的估值	134,259	184,042	279,028

I. 餘下集團的未經審核備考財務資料

餘下集團的未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）包括(a)餘下集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產淨值報表；及(b)餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表，乃根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(b)(ii)條並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，同時就編製未經審核備考綜合資產淨值報表而言，基於下文所載附註以說明Neutron B贖回的影響，猶如Neutron B贖回於二零二一年十二月三十一日已經進行，及就編製未經審核備考綜合收益表而言，猶如於二零二一年一月一日已經進行。有關Neutron B贖回的詳情，載於本通函「董事局函件」內「Neutron B贖回」一節。

未經審核備考財務資料根據本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合收益表（摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發經審核年報）編製，並已作出隨附附註所概述與Neutron B贖回直接相關、有事實依據及能清楚確定對本集團有／無持續影響的備考調整。

隨附未經審核備考財務資料乃由董事編製，僅供說明用途，並以若干假設、估計、不確定因素及其他現時可得資料為基礎。因此，基於其性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映本集團於Neutron B贖回完成後的財務狀況或收益表。此外，餘下集團的未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況或收益表。

A. 未經審核備考綜合資產淨值報表

於二零二一年十二月三十一日

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元 (附註2)	備考 餘下集團 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8,498,509	—	8,498,509
物業、機器及設備	40,901	—	40,901
於聯營公司的投資	6,491	—	6,491
按公允值計入損益的金融資產	1,958,982	(279,028)	1,679,954
按金、預付款項及其他應收賬款	69,398	—	69,398
其他金融資產	536,572	—	536,572
受限制銀行存款	1,769	—	1,769
遞延稅項資產	90,671	—	90,671
	<u>11,203,293</u>	<u>(279,028)</u>	<u>10,924,265</u>
流動資產			
發展中物業	1,861,601	—	1,861,601
按金、預付款項及其他應收賬款	498,173	—	498,173
持作買賣的金融工具	324,597	—	324,597
可收回稅項	39,912	—	39,912
受限制銀行存款	161,834	—	161,834
現金及銀行結餘	824,947	278,128	1,103,075
	<u>3,711,064</u>	<u>278,128</u>	<u>3,989,192</u>
分類為持作出售的資產	<u>1,108,310</u>	<u>—</u>	<u>1,108,310</u>
資產總值	<u>16,022,667</u>	<u>(900)</u>	<u>16,021,767</u>

	本集團 港幣千元 (附註1)	備考調整 港幣千元 (附註2)	備考 餘下集團 港幣千元
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	750,192	-	750,192
應付股東賬款	429,543	-	429,543
應付稅項	2,547	-	2,547
貸款	1,864,426	-	1,864,426
其他金融負債	139,009	-	139,009
	<u>3,185,717</u>	<u>-</u>	<u>3,185,717</u>
流動資產淨值	<u>1,633,657</u>	<u>278,128</u>	<u>1,911,785</u>
資產總值減流動負債	<u>12,836,950</u>	<u>(900)</u>	<u>12,836,050</u>
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用	25,065	-	25,065
應付股東賬款	896,770	-	896,770
貸款	4,291,163	-	4,291,163
其他金融負債	268,758	-	268,758
遞延稅項負債	47,776	-	47,776
	<u>5,529,532</u>	<u>-</u>	<u>5,529,532</u>
資產淨值	<u>7,307,418</u>	<u>(900)</u>	<u>7,306,518</u>

B. 未經審核備考綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		備考
	港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元	餘下集團 港幣千元
收入	1,227,106	—	—	—	1,227,106
營運開支	(493,701)	—	—	—	(493,701)
	733,405	—	—	—	733,405
其他收入、收益／虧損	63,434	—	—	—	63,434
行政及其他費用	(202,889)	(900)	—	—	(203,789)
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	45,430	—	(18,680)	—	26,750
投資物業公允值變動	(150,799)	—	—	—	(150,799)
金融資產的減值虧損撥 備	(1,418)	—	—	—	(1,418)
應佔聯營公司業績	1,063	—	—	—	1,063
財務費用	(419,329)	—	—	—	(419,329)
分屬於有限合夥人及可 認沽工具持有人虧損	186,386	—	—	—	186,386
除所得稅前溢利	284,166	(900)	(18,680)	—	264,586
所得稅	(45,551)	—	—	—	(45,551)
本年度溢利	238,615	(900)	(18,680)	—	219,035
本年度溢利分屬於：					
本公司股東	(8,111)	(900)	(18,680)	—	(27,691)
非控股權益	246,726	—	—	—	246,726
	238,615	(900)	(18,680)	—	219,035

C. 未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表乃摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發經審核全年業績公佈，並無作出調整。
2. 調整指有關Neutron B贖回的備考收益或虧損，猶如Neutron B贖回就備考而言已於二零二一年十二月三十一日進行。

	附註	港幣千元
計算Neutron B贖回的備考虧損：		
贖回所得款項	(a)	279,028
減：於二零二一年十二月三十一日名基持有的 Neutron B股份賬面值		<u>(279,028)</u>
Neutron B贖回收益或虧損		-
與Neutron B贖回有關的專業費用	(b)	<u>(900)</u>
		<u><u>(900)</u></u>
將自Neutron B贖回收取的現金淨額		<u><u>278,128</u></u>

附註：

- (a) 就未經審核備考綜合資產淨值報表，董事採用Neutron B於二零二一年十二月三十一日的資產淨值以計算贖回所得款項。

倘根據最新可得的Neutron Fund投資管理人尚金資產管理有限公司所提供每股Neutron B股份資產淨值計算贖回所得款項（誠如本通函「董事局函件」一節下「Neutron B贖回」一節所載），則贖回所得款項、Neutron B贖回虧損及將自Neutron B贖回收取的現金淨額將分別為港幣253,502,000元、港幣25,526,000元及港幣252,602,000元。

Neutron B贖回的實際贖回價格及所得款項將透過於與Neutron Fund交易日有關的Neutron Fund估值日結束時Neutron B的資產淨值除以當時已發行Neutron B股份數目釐定（如本通函「董事局函件」一節下「Neutron B贖回」一節所載），其可能有別於未經審核備考財務資料所載述者。因此，Neutron B贖回估計所得款項、Neutron B贖回的收益或虧損及將自Neutron B贖回收取的現金淨額將會出現變動。

- (b) 與Neutron B贖回有關的專業費用金額由董事估計。就備考而言，假定本集團將於Neutron B贖回完成時以現金結算有關專業費用。

3. 調整指有關Neutron B贖回的備考收益或虧損，猶如Neutron B贖回就備考而言已於二零二一年一月一日進行。

	附註	港幣千元
計算Neutron B贖回的備考虧損：		
贖回所得款項	(a)	251,332
減：於二零二一年一月一日名基持有的 Neutron B股份賬面值	(b)	<u>(251,332)</u>
Neutron B贖回收益或虧損		-
與Neutron B贖回有關的專業費用	(c)	<u>(900)</u>
		<u><u>(900)</u></u>

附註：

- (a) 就未經審核備考綜合收益表，董事採用Neutron B於二零二一年一月一日的資產淨值以計算贖回所得款項。

倘根據最新可得的Neutron Fund投資管理人尚金資產管理有限公司所提供每股Neutron B股份資產淨值計算贖回所得款項（誠如本通函「董事局函件」一節下「Neutron B贖回」一節所載），則贖回所得款項及Neutron B贖回收益將分別為港幣253,502,000元及港幣2,170,000元。

Neutron B贖回的實際贖回價格及所得款項將透過於與Neutron Fund交易日有關的Neutron Fund估值日結束時Neutron B的資產淨值除以當時已發行Neutron B股份數目釐定（如本通函「董事局函件」一節下「Neutron B贖回」一節所載），其可能有別於未經審核備考財務資料所載述者。因此，Neutron B贖回估計所得款項及Neutron B贖回收益或虧損將會出現變動。

- (b) 於二零二一年一月一日，名基所持Neutron B股份的賬面值為港幣184,042,000元，表示名基持有110,335股Neutron B股份。就計算Neutron B贖回的備考收益而言，Neutron B股份於二零二一年一月一日的賬面值預計為港幣251,332,000元，表示150,676股Neutron B股份，僅供說明之用。
- (c) 與Neutron B贖回有關的專業費用金額由董事估計。就備考而言，假定本集團將於Neutron B贖回完成時以現金結算有關專業費用。

4. 就備考而言，假設Neutron B贖回於二零二一年一月一日進行，本集團賬冊內截至二零二一年十二月三十一日止年度按公允值計入損益的金融資產公允值收益港幣18,680,000元已經撥回。
5. 上述備考調整於隨後年度不會對餘下集團產生持續影響。
6. 除上文所述外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二一年十二月三十一日後的任何貿易結果或訂立的其他交易。

II. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本附錄所載餘下集團未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。



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

(於香港註冊成立的有限公司)

我們已完成對盛洋投資(控股)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明用途)的編製的核證工作並做出報告。未經審核備考財務資料包含載於 貴公司於二零二二年四月二十五日刊發的通函(「**通函**」)第III-1頁至III-6頁所載的於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產淨值報表以及截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載述於通函第III-1頁至III-6頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明贖回 貴集團所持Neutron B股份(「**Neutron B贖回**」)對 貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如Neutron B贖回已於二零二一年十二月三十一日發生，以及對 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益表的影響，猶如Neutron B贖回已於二零二一年一月一日發生。作為該過程的一部分，有關 貴集團財務狀況及收益表的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，而有關報表的核數師報告已於二零二二年三月三十一日刊發。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及經參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務委聘」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由我們曾發出的任何報告，我們除對該等報告出具日的報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證委聘執行我們的工作。該準則要求申報會計師遵守道德要求及計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本委聘而言，我們沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本委聘過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或交易已在以說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對於二零二一年十二月三十一日或二零二一年一月一日的有關事項或交易的實際結果是否如同呈報一樣提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製進行報告的合理核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列有關事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的瞭解。

本委聘也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二二年四月二十五日

餘下集團的管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的業績及其他資料的管理層討論及分析。除文義另有所指外，本通函所用詞彙與本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度的年報所賦予者具有相同涵義。

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

收入

下表載列本集團二零一九年及二零一八年的收入明細：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租金收入	113,612	93,131
股息收入	1,887	96,684
	<u>115,499</u>	<u>189,815</u>

於二零一九年，本集團錄得收入約為港幣115,500,000元(二零一八年：約港幣189,800,000元)。收入減少約港幣74,300,000元，主要由於與二零一八年相比，我們於二零一九年的基金投資採納保守的股息政策，致令我們於二零一九年的基金投資並無產生股息收入(二零一八年：來自基金投資的股息收入約港幣84,700,000元)。

其他收入

本集團於本年度的其他收入約為港幣36,000,000元(二零一八年：約港幣37,000,000元)。其他收入主要包括銀行利息收入及來自本集團應收貸款的其他利息收入。

按公允值計入損益的金融資產公允值變動

本年度，本集團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約港幣17,300,000元(二零一八年：虧損約港幣46,800,000元)。按公允值計入損益的金融資產公允值變動主要由於本集團持有的非上市基金投資價值出現變動。

應佔合營公司業績

本年度錄得應佔合營公司虧損約港幣1,200,000元(二零一八年：虧損約港幣2,800,000元)，此乃我們應佔美國房地產基金平台GR Realty權益的業績。儘管本年度因其重新定位計劃就整合其地區辦事處而產生若干一次性支出，GR Realty本身仍錄得溢利約170,000美元(扣除稅項及其他全面收益)，而GR Realty投資及控制的若干參股項目則錄得虧損約320,000美元。

金融資產的減值虧損撥備

本年度就提供予GR Realty的貸款(按預期虧損率約14%確定)及應收租金(按預期虧損率約0.5%確定)作出約港幣58,700,000元(二零一八年：撥備約港幣500,000元)金融資產的減值虧損撥備，而於二零一九年十二月三十一日該等提供予GR Realty的貸款及應收租金的總額為約港幣468,300,000元，並已據此確定該撥備。

財務費用

本年度財務費用由二零一八年約港幣31,600,000元減少至約港幣17,200,000元，主要由於本集團於二零一八年十一月悉數償還本金額為港幣500,000,000元的銀行貸款，致令財務費用減少約港幣13,000,000元。二零一九年錄得租賃負債利息約港幣900,000元。

其他費用

本集團的其他費用由二零一八年約港幣84,100,000元增加至本年度約港幣103,000,000元。其他費用增加主要由於美國投資物業的改善工作產生維修及保養費用約港幣10,900,000元(二零一八年：約港幣5,000,000元)，以及在二零一九年美元兌港幣貶值所錄得的匯兌虧損約港幣9,400,000元(二零一八年：匯兌收益約港幣4,600,000元)所致。其他開支包括本集團所持投資物業產生的直接經營開支約港幣43,900,000元(二零一八年：約港幣35,400,000元)及本集團一般經營成本約港幣59,100,000元(二零一八年：約港幣48,700,000元)，如租金及差餉、核數師酬金、日常經營及投資調研所付專業費用、其他行政及辦公室開支以及匯兌差額。

分屬於本公司股東的虧損

本年度本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣100,600,000元，二零一八年則錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣30,700,000元。因此，本集團錄得本年度每股普通股的基本虧損約港幣0.22元，而二零一八年錄得每股普通股的基本盈利約港幣0.07元。

基金平台投資

GR Realty(本集團擁有45%成員權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目。我們合共向GR Realty注資約118,600,000美元(相等於約港幣919,600,000元)。本集團應佔GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益由於二零一八年十二月三十一日的約港幣858,600,000元增加至於二零一九年十二月三十一日的約港幣861,700,000元，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約12.3%。

本年度，基於本集團於GR Realty佔有權益而分佔虧損約港幣1,200,000元（二零一八年：虧損約港幣2,800,000元）。GR Realty的虧損原因詳述於上文「應佔合營公司業績」分節。於二零一九年十二月三十一日，GR Realty持續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國15個州份的超過35項商業物業（51幢樓宇）組成，面積超過7,900,000平方呎。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島核心地帶的核心寫字樓（「**辦公物業**」）。於二零一九年，有關投資入賬為賬面值92,100,000美元（相等於約港幣717,300,000元）（二零一八年：91,800,000美元（相等於約港幣719,100,000元））的投資物業，並產生租金收入約港幣78,800,000元（二零一八年：約港幣56,400,000元）。辦公物業由一棟三層高的商業樓宇組成，總樓面面積為約159,000平方呎，並全部出租予一名具投資級別信用的租戶（其為一個集團的成員公司，該集團為世界領先汽車及商務汽車製造商之一），作其實驗室用途及作為其於美國的戰略性主要中心。

物業投資及開發

本集團的投資物業包括香港及美國商業及住宅房地產，其公允值分別為約港幣460,200,000元及約44,300,000美元（相等於約港幣345,300,000元）（二零一八年：分別約港幣388,900,000元及約46,100,000美元（相等於約港幣361,300,000元））。

本年度，本集團就其投資物業錄得重估虧損約港幣16,600,000元（二零一八年：重估收益約港幣51,900,000元）。已確認重估虧損主要由於位於香港的寫字樓及位於美國的住宅物業的公允值因市場氣氛而減少，而該公允值乃參考按每平方呎價格基準計算的可比較物業近期售價，採用市場比較法釐定，並就較近期銷售的溢價或折讓（按本集團的物業質素而定）作出調整。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及美國持有包括甲級辦公物業的投資物業，總樓面面積分別約為16,000平方呎及146,000平方呎，而於香港及紐約的住宅單位及車位的總樓面面積分別約為2,800平方呎及17,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，上述全部投資物業（以平方呎計算）的平均租用率約為77%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道531至537號及539號全資擁有的物業開發項目，賬面值約為港幣685,900,000元(二零一八年：約港幣479,500,000元)。該項目正進行施工，並將開發為145呎高的13層綜合住宅樓宇建築物，其估計總樓面面積約為82,000平方呎。本集團計劃打造配有豪華配套設施的獨特產品，包括曼哈頓少有的若干複式單位。就該開發項目而言，挖掘工程及地基工程已於二零一九年第一季度開始施工，其後進行樓宇上層結構工程及其他工程。由於幕牆及外牆協調工程複雜，故預期該開發項目將於二零二一年下半年竣工。

本年度，本金額為31,000,000美元(相等於約港幣241,400,000元)的貸款提取所產生相關財務費用約600,000美元(相等於約港幣4,700,000元)已資本化至發展中物業，而該項貸款乃從須於二零二零年償還的65,000,000美元銀行融資中提取。

基金投資

我們的基金投資組合包括非上市股本投資及非上市基金投資，並分類至按公允值計入損益的金融資產。於二零一九年十二月三十一日，我們的基金投資組合錄得賬面值約港幣2,081,200,000元(二零一八年：約港幣2,063,400,000元)。於二零一九年，按公允值計入損益的金融資產公允值變動產生收益約港幣17,900,000元(二零一八年：虧損約港幣47,200,000元)，此乃由於基金持有的若干股本投資於二零一九年表現強勁，及基金持有的若干債務投資則錄得穩定回報。

除下文「重大投資」一節所披露有關本集團於基金投資組合內所持有的重大投資外，本集團於二零一九年十二月三十一日持有的其他基金投資主要投資於多個不同行業的環球證券。於二零一九年十二月三十一日，該等由本集團所持有的其他基金投資的公允值由二零一八年十二月三十一日約港幣273,300,000元增加至約港幣286,600,000元，主要由於環球經濟穩步增長致令有關基金投資項下組成的若干上市股本投資表現強勁，加上中美兩國於二零一九年十二月達成「第一階段」貿易協議所致。

證券及其他投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券的投資約港幣286,300,000元（二零一八年：約港幣170,900,000元）組成。本年度，全球資本市場反覆波動，令本集團自持作買賣的金融工具公允值變動中錄得虧損約港幣4,300,000元（二零一八年：虧損約港幣43,200,000元），而本集團來自證券及其他投資的股息收入約港幣1,900,000元（二零一八年：約港幣12,000,000元）。來自其他投資的股息收入減少乃由於我們於二零一八年上半年退出澳洲墨爾本的物業開發項目所致，其為二零一八年貢獻股息收入約港幣9,300,000元。

證券投資構成本集團部份現金管理活動，而我們維持適度分散的投資組合，避免受任何單一市場波動影響。

流動資金、財務資源及資本架構

銀行貸款本金總額由二零一八年十二月三十一日約港幣425,300,000元（由須於二零二八年償還按固定年利率約3.72%計息銀行貸款54,300,000美元構成）增加至二零一九年十二月三十一日約港幣664,300,000元，主要由於二零一九年從按平均浮動年利率約4.77%計息及須於二零二零年償還的65,000,000美元銀行融資中提取的貸款所致（貸款於二零一九年二月首次從有關融資提取，於二零一九年十二月三十一日，本金31,000,000美元（相等於約港幣241,400,000元）已從有關融資提取）。該貸款提取旨在為本集團於二零一七年收購位於紐約市的發展項目提供資金。除上述者外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無任何其他計息債務。

本集團的淨借貸比率乃按總貸款減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金資源總額（包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款）約為港幣975,200,000元（二零一八年：約港幣816,600,000元），足以支付本集團本金額約為港幣664,300,000元（二零一八年：約港幣425,300,000元）的所有銀行貸款。因此，本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，受僱員工總數為30人（二零一八年：32人）。本年度，本集團的整體員工成本約為港幣25,500,000元（二零一八年：約港幣26,500,000元）。為鼓勵及回報員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃，並相信該計劃可有效達到此目的。

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。

外匯風險

本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無訂立任何對沖，以減輕外匯風險，而本集團將繼續嚴密監控外匯風險，必要時採取恰當措施。

已抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約為港幣8,600,000元（二零一八年：約港幣16,100,000元）及已抵押美國投資物業賬面值92,100,000美元（相等於約港幣717,300,000元）（二零一八年：91,800,000美元（相等於約港幣719,100,000元））。該已抵押銀行存款及投資物業被用作確保取得一筆為54,300,000美元（相等於約港幣422,900,000元）、按固定年利率約3.72%計息並須於二零二八年償還的長期銀行貸款，有關長期銀行貸款分屬於二零一八年所收購位於美國的寫字樓的貸款。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔約為港幣325,000,000元（二零一八年：約港幣18,500,000元），全部來自物業開發開支，以用於上文「物業投資及開發」分節所述的曼哈頓物業開發項目。本集團將以於二零一九年按浮動平均年利率約4.77%計息且須於二零二零年償還的銀行融資65,000,000美元撥付相關承擔。

重大投資

本集團於二零一九年十二月三十一日在基金投資組合內所持有的重大投資(即價值佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值5%或以上的投資,其詳情根據上市規則附錄十六第32(4A)段須予披露)的詳情如下:

- 於*Neutron Property Fund Limited* (「**房地產基金**」) 的投資

於二零一九年十二月三十一日,本集團持有於開曼群島註冊成立的房地產基金約1,012,000股(二零一八年:1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份。本集團持有的有關股份佔房地產基金已發行的同類股份約100%。我們於房地產基金的投資於二零一九年十二月三十一日的公允值約為98,300,000美元(相等於約港幣765,300,000元)(二零一八年:約102,100,000美元(相等於約港幣799,700,000元)),佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約10.9%。本集團的原投資成本為100,000,000美元(相等於約港幣775,800,000元)。

房地產基金由根據香港法例註冊成立的尚金資產管理有限公司管理。房地產基金的投資策略為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在美國、香港、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,以達到中長期資本增值。於二零一九年十二月三十一日,房地產基金的主要資產包括美國及香港的多元房地產組合,而於美國的若干有關投資價值錄得減少,致使於房地產基金的投資錄得公允值虧損約港幣34,400,000元。房地產基金自投資起及於二零一九年並無已收/應收股息收入。

- 於*Neutron Private Equity Fund Limited* (「**私募股權基金**」) 的投資

於二零一九年十二月三十一日,本集團持有於開曼群島註冊成立的私募股權基金約637,000股(二零一八年:637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。本集團持有的有關股份佔私募股權基金於二零一九年十二月三十一日已發行的同類股份約100%。我們於私募股權基金的投資於二零一九年十二月三十一日的公允值約為71,300,000美元(相等於約港幣555,300,000元)(二零一八年:約69,200,000美元(相等於約港幣

541,900,000元))，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約7.9%。本集團的原投資成本為64,500,000美元(相等於約港幣500,500,000元)。

私募股權基金由根據香港法例註冊成立的尚金資產管理有限公司管理。私募股權基金的投資策略為透過投資於美國、歐洲、日本及／或澳洲的主要投資於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。於二零一九年十二月三十一日，私募股權基金的主要資產主要包括包含房地產項目基礎資產及低風險證券的各種債務工具。於私募股權基金的投資於二零一九年錄得公允值收益約港幣13,400,000元，原因為其債務工具錄得穩定利息回報。自投資起，本集團目前已收取約4,600,000美元的股息收入，惟私募股權基金於二零一九年並無已收／應收股息收入。

• 於Prosperity Risk Balanced Fund LP (「PRB基金」) 的投資

於二零一五年十一月三日，本集團同意作為有限合夥人就PRB基金(於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥)作出資本承擔合共60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)，佔PRB基金所有投資者資本承擔總額260,000,000美元(相等於約港幣2,025,000,000元)的23.08%。截至二零一九年十二月三十一日，本集團已向PRB基金注資合共59,700,000美元(相等於約港幣462,800,000元)。於二零一九年十二月三十一日，我們於PRB基金的投資公允值約為60,900,000美元(相等於約港幣474,000,000元)(二零一八年：約57,300,000美元(相等於約港幣448,500,000元))，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約6.8%。

PRB基金由根據開曼群島法例註冊成立的Prosperity Risk Balanced GP Limited管理。PRB基金的投資策略為投資於特殊目的公司發行的債務工具，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，債務工具預期回報為每年不少於6%；以及投資於其他投資基金。於二零一九年十二月三十一日，PRB基金的資產主要包括集中於以科技媒體電訊行業、房地產與房地產相關價值鏈及新經濟行業為基礎資產的上市股本及債務證券。於PRB基金的投資於二零一九年錄得公允值收益約港幣25,500,000元，主要原因為有關PRB基金項下組成的環球上市股權錄得正面回報。自投資起，本集團目前已收取9,000,000美元的股息收入，惟PRB基金於二零一九年並無已收／應收股息收入。

重大收購及出售事項

餘下集團於二零一九年並無任何其他重大收購及出售事項。

(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度**業績及業務回顧****收入**

本集團收入的組成部份分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租金收入	502,089	113,612
物業租賃的輔助服務收入	98,879	—
股息收入	2,888	1,887
	<u>603,856</u>	<u>115,499</u>

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。GR Realty貢獻收入港幣492,000,000元，當中包括租金收入港幣393,000,000元及物業租賃的輔助服務收入港幣99,000,000元。本集團收入（除GR Realty外）並無錄得重大變動，於二零二零年的收入為港幣112,000,000元（二零一九年：港幣115,000,000元）。

營運開支

本集團營運開支的組成部份分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
維修、維護及公用設施	127,335	20,998
物業保險成本	9,004	1,607
物業管理開支	24,559	8,767
房地產稅	29,093	13,003
其他	3,302	2,542
	<u>193,293</u>	<u>46,917</u>

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159,000,000元，佔營運開支總額82%。本集團營運開支（除GR Realty外）由港幣47,000,000元減少至港幣35,000,000元，乃由於本年度的租賃活動減少，導致租賃費用減少港幣5,000,000元，以及自合併入賬GR Realty起GR Realty所收取的物業管理費減少港幣6,000,000元所致。

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405,000,000元。該虧損即投資物業賬面值平均下跌3%，反映美國及香港業務及租賃活動放緩的影響。位於美國及香港的投資物業公允值分別減少港幣395,000,000元及港幣10,000,000元，即有關賬面值平均分別下跌4%及2%。由於經濟狀況並不明朗，加上疫情長期持續，商業房地產行業備受封鎖措施及無法預測租戶財務穩健性的嚴重影響。

其他收入、收益／虧損

其他收入、收益／虧損的組成部份分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行利息收入	4,844	9,955
其他利息收入	14,779	25,552
重新計量GR Realty權益的虧損	(50,339)	—
出售附屬公司的收益	1,253	—
雜項	2,729	454
	<u>(26,734)</u>	<u>35,961</u>

利息收入減少乃由於(i)銀行利率於二零二零年有所下降；及(ii)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。

由於GR Realty現有權益的公允值與GR Realty（作為合營公司）權益於合併入賬GR Realty後的賬面值存在差額，故已確認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份分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
核數師酬金	5,365	2,505
折舊	10,137	3,231
員工成本	55,276	25,542
短期租賃的租金開支	549	3,854
法律及專業費用	31,005	13,419
保險開支	4,792	1,034
資訊服務費	4,033	597
匯兌差額	(3,712)	9,438
其他稅項	4,464	5,513
其他行政及辦公室開支	17,244	19,696
	129,153	84,829

行政及其他費用由港幣85,000,000元增加至港幣129,000,000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營運開支所致。GR Realty佔本集團行政及其他費用港幣58,000,000元，主要包括員工成本港幣35,000,000元、法律及專業費用港幣9,000,000元以及一般及行政開支港幣4,000,000元。

本集團行政及其他費用(除GR Realty外)減少港幣14,000,000元至港幣71,000,000元，主要由於匯兌差額變動港幣11,000,000元、員工成本和差旅及酬酢開支(計入其他行政及辦公室開支)減少港幣12,000,000元以及短期租賃的租金開支減少港幣3,000,000元，惟被二零二零年就本公司配售股份及本公司證券的強制性全面收購建議等本公司若干企業活動的相關服務所支付法律及專業費用增加港幣6,000,000元抵銷。

財務費用

本集團於本年度就貸款確認財務費用(經扣除資本化利息)港幣191,000,000元(二零一九年：港幣17,000,000元)，其中GR Realty自其於二零二零年七月三十一日合併入賬至本集團後佔財務費用港幣174,000,000元。本集團於二零二零年的財務費用(除GR Realty外)為港幣17,000,000元(二零一九年：港幣17,000,000元)，並維持穩定水平。

合營公司業績

於本年度內錄得應佔合營公司 (GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目) 業績產生的虧損港幣99,000,000元 (二零一九年：港幣1,000,000元)。該虧損乃主要由於全球市場動盪不穩，導致投資物業出現估值下調壓力及GR Realty盈利能力下降所致。GR Realty自二零二零年七月三十一日起由本集團的合營公司轉為附屬公司，而此後亦不再錄得應佔合營公司業績。

儘管二零二零年七月三十一日前應佔合營公司GR Realty所產生之上述虧損，本集團於GR Realty合併入賬後錄得有效結清應收貸款的收益港幣61,000,000元 (二零一九年：無)，此乃由於過去期間就GR Realty及其關聯實體有關的應收貸款計提預期信貸虧損所致。

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GR Realty項下的投資物業錄得公允值虧損，虧損港幣187,000,000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虧損

於二零二零年，分屬於本公司股東的虧損增加至港幣283,000,000元 (二零一九年：港幣101,000,000元)，主要由於本集團投資物業公允值虧損港幣405,000,000元所致。於本年度，本公司錄得每股普通股的基本虧損港幣0.50元 (二零一九年：每股普通股的虧損為港幣0.22元)。

於美國的物業投資 (由GR Realty管理)

於二零二零年七月三十一日，本集團與GR Realty其他成員公司訂立協議，對有關GR Realty經營委員會的議事程序的條文作出修改，令本集團獲得GR Realty業務及營運方面的控制權。因此，於二零二零年七月三十一日後，GR Realty已由合營公司轉為本集團的附屬公司，而GR Realty的經營表現及財務狀況已按照香港財務報告準則合併於本集團的綜合財務報表內。

於二零二零年十二月三十一日，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28項寫字樓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。我們致力盡量減少成本高昂的續租程序及停租期，務求讓租戶對當地團隊感到稱心滿意。

於二零二零年十二月三十一日，我們於美國的投資物業賬面值合共為港幣10,913,000,000元（二零一九年：港幣1,063,000,000元）。於二零二零年，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478%至港幣590,000,000元（二零一九年：港幣102,000,000元）。於美國的可供租賃面積由合共309,000平方呎增加至7,153,000平方呎，平均租用率為74%。

為繼續執行我們的戰略營運計劃（其將不時審閱及調整），現時我們集中於基本因素令人信服、高流通性及人口結構持續改善，並由科技帶動的海岸門戶市場及精選市場（主要位於美國西岸及東岸），同時逐步出售於非重點市場的資產（大部分位於美國中部）。於二零二零年十二月三十一日，於美國西岸及東岸的現有物業組合按價值計於所有美國投資物業中分別佔44%及8%，而按租金收入計則於二零二零年度分別佔64%及16%。

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的住宅重建地點。

由於新冠肺炎爆發及當地政府推行防控措施，自二零二零年第二季度起開發進度開始放緩。然而，住宅市場大致保持穩健，資本價值普遍持平，而買方則採取觀望態度。

位於Avenue of the Americas的重建項目乃於二零一七年收購。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），將打造成在曼哈頓相當罕見的複式單位，並設有豪華配套設施的獨特項目種類。預期項目將於二零二一年竣工。

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項目處於清拆階段，預期將發展成附有輔助泊車設施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項目處於規劃階段，預期將發展成附有豪華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。

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451,000,000元（二零一九年：港幣460,000,000元），佔我們於二零二零年十二月三十一日的資產總值的3%（二零一九年：7%）。於二零二零年，於香港的投資物業的租金收入維持穩定，金額為港幣11,000,000元（二零一九年：港幣11,000,000元）。儘管爆發新冠肺炎，租賃活動維持相對穩定，平均租用率為89%。

其他業務

其他業務主要包括基金投資及證券投資。

於二零二零年十二月三十一日，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1,971,000,000元（二零一九年：港幣2,081,000,000元），而本年度錄得公允值變動虧損總額港幣47,000,000元（二零一九年：收益港幣18,000,000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）及債券且產生收益，惟一直受到新冠肺炎爆發引致全球經濟不明朗局勢的持續打擊，若干有關房地產行業的非上市股權投資因表現疲弱而產生虧損，並抵銷上述收益。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。

於二零二零年十二月三十一日，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546,000,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣286,000,000元）。於二零二零年，本集團於蓬勃的環球資本市場之下錄得證券投資（分類為持作買賣的金融工具）收益港幣58,000,000元（二零一九年：虧損港幣4,000,000元）。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金資源合共為港幣1,162,000,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣975,000,000元）。銀行信貸融資承諾為港幣407,000,000元，其中港幣166,000,000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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的貸款（不包括租賃負債）為港幣7,932,000,000元（於二零一九年十二月三十一日：港幣664,000,000元）。本集團的貸款包括銀行貸款及循環貸款以及應付票據。貸款增加主要由於合併入賬GR Realty，其佔貸款港幣7,511,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團短期貸款及長期貸款的佔比分別為28%及72%。

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）為94%（二零一九年：不適用）。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。誠如GR Realty的高級管理層所表示，位於非重點市場的物業將於適當時間出售，我們認為於物業成功出售後，本集團的借貸狀況將得以緩和。目前，我們總貸款的90%享有6%以下的利率。管理層將繼續監察本集團不時的資本及債務結構，以控制短期債務比率及減輕所承受借貸風險。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，受僱員工總數為155人（於二零一九年十二月三十一日：30人），當中包括GR Realty所聘用的125名員工。於本年度，本集團的整體員工成本為港幣55,000,000元（二零一九年：港幣26,000,000元），其中GR Realty的員工成本佔港幣35,000,000元。

為鼓勵及回報員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃，並相信該計劃可有效達到此目的。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。

外匯風險

本集團的資產及負債主要以港幣及美元計值。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無訂立任何對沖，以減輕外匯風險，而本集團將繼續嚴密監控外匯風險，必要時採取恰當措施。

已抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款港幣310,000,000元(二零一九年：港幣9,000,000元)及美國投資物業港幣10,578,000,000元(二零一九年：港幣717,000,000元)，連同本集團若干附屬公司的權益以用作擔保本集團的貸款港幣6,980,000,000元(二零一九年：港幣423,000,000元)。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就美國物業開發項目擁有資本承擔港幣208,000,000元(二零一九年：港幣325,000,000元)。

重大投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有價值相當於本集團於二零二零年十二月三十一日之總資產5%或以上的任何重大投資。

重大收購及出售事項

餘下集團於二零二零年並無任何其他重大收購及出售事項。

(iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

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27,000,000元，主要來自我們的基金投資。有關基金投資表現的詳情於下文「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，及因美國財政部因應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。

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
其他行政及辦公室開支	20,244	17,793
	202,889	129,153

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，本集團錄得的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價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27,000,000元(二零二零年：分屬於本公司股東的虧損港幣283,000,000元)。於本年度，本公司錄得每股普通股的基本虧損港幣0.04元(二零二零年：每股普通股的虧損為港幣0.50元)。

於美國的物業投資(由GR Realty管理)

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「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。

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（分類為持有買賣的金融工具）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1,673,000,000元（於二零二零年十二月三十一日：港幣1,971,000,000元），而本年度錄得公允值變動收益總額港幣26,000,000元（二零二零年：虧損港幣47,000,000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。

流動資金、財務資源及資本架構

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）。銀行信貸融資承諾合共為港幣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%。

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鉤，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。本集團將會根據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。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，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155人減少至97人。於本年度，本集團的整體員工成本為港幣92,000,000元(二零二零年：港幣55,000,000元)，其中GR Realty的員工成本佔港幣72,000,000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。

外匯風險

本集團的資產及負債主要以港幣及美元計值。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無訂立任何對沖，以減輕外匯風險，而本集團將繼續嚴密監控外匯風險，必要時採取恰當措施。

已抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款港幣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以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)。

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）。

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。

重大收購及出售事項

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，及年內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。

除上文所披露者外，餘下集團於二零二一年並無任何其他重大收購及出售事項。

展望及未來前景

有關餘下集團展望及未來前景，請參閱附錄一內Neutron B贖回後的「本集團財務及貿易前景」一節。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須記入根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，下述人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份權益的 概約百分比 (附註1)
遠洋集團	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%

名稱／姓名	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份權益的 概約百分比 (附註1)
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	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%
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	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
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	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
耀品	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
置泉	實益擁有人 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
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) 於最後實際可行日期的已發行股份總數(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集團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。耀勝由遠洋集團全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋集團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、耀勝及遠洋集團之間的關係，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、耀勝及遠洋集團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，就董事所知悉，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事或(就彼等所知)彼等各自的任何緊密聯繫人士於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)。

4. 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 於合約或安排的權益

概無董事於任何本集團成員公司訂立於最後實際可行日期仍屬有效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事服務協議

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約。

7. 重大不利變動

本公司確認，於最後實際可行日期，自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目編製日期)起本公司財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大合約（並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司的全資附屬公司Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC與GR Realty其他成員公司訂立日期為二零二零年七月三十一日的GR Realty經營協議修訂本（「**經修訂協議**」），據此，有關GR Realty經營委員會議事程序的若干條文已作出修改。由於經修訂協議，本集團已取得GR Realty的控制權（有關詳情載於本公司日期為二零二零年七月三十一日的公告）；
- (b) 盛美（作為賣方）與置泉（作為買方）訂立日期為二零二零年十一月十四日的買賣協議，據此，置泉已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售本公司股本中的154,518,125股普通股，總代價為港幣169,969,937.50元（相當於每股待售股份港幣1.10元）（有關詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十六日的公告）；
- (c) Rosemont Federal Operating LLC（由GR Realty 投資組合內之基金全資擁有）（作為賣方）與Glen Federal Place, LLC（作為買方）訂立日期為二零二一年五月七日（美國東部時間）的買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買包括一幢辦公樓以及多個停車位的物業，代價為67,000,000美元（相當於約港幣519,250,000元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議的條款（有關詳情載於本公司日期為二零二一年五月十日的公告）；
- (d) SouthCourt Operating LLC（本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）與Crescent Acquisitions, LLC（作為買方）訂立日期為二零二一年十月二十五日（美國東部時間）的買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買辦公樓物業，總代價為23,060,000美元（相當於約港幣178,715,000元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議的條款及條件（有關詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十六日的公告）；

- (e) SouthCourt Operating LLC (本公司的間接全資附屬公司) (作為賣方) 與 Crescent Acquisitions, LLC (作為買方) 訂立日期為二零二一年十一月二十四日 (美國東部時間) 的買賣協議的復效及第二份修訂本 (「**第二份修訂本**」), 據此 (其中包括), 賣方與買方同意恢復、追認及確認日期為二零二一年十月二十五日 (美國東部時間) 的買賣協議 (經第二份修訂本所修訂), 猶如該協議並無被終止 (有關詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十五日的公告);
- (f) Rosemont Warren One Operating LLC、Rosemont Warren Two Operating LLC及Rosemont Warren Ground Operating LLC (其均由GR Realty投資組合內之其中一項基金全資擁有) (作為賣方) (「**Warren賣方**」) 與Twelve GCS Company, LLC (作為買方) (「**Warren買方**」) 於二零二一年十二月二十一日 (美國東部時間) 訂立的買賣協議 (「**Warren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以下物業, 包括: (i)位於6100 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, the U.S.的土地 (「**One Warren Place土地**」) 的土地租約; (ii)位於6120 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, the U.S.的土地 (「**Two Warren Place土地**」) 的土地租約; (iii) One Warren Place土地及Two Warren Place土地的公共空間的總土地租約 (「**Warren總土地租約**」); (iv)位於One Warren Place土地的所有開發 (「**One Warren Place開發**」); 及(v)位於Two Warren Place土地的所有開發 (連同One Warren Place土地、Two Warren Place土地、Warren總土地租約及One Warren Place開發, 統稱「**Warren物業**」), 總代價為101,170,000美元 (相當於約港幣784,068,000元), 惟須遵守及按照 (其中包括) 買賣協議的條款及條件 (有關詳情載於本公司日期為二零二一年十二月二十二日的公告);
- (g) Tomorrow IX Broadmoor, L.P. (GR Realty間接全資附屬公司) (作為賣方) 與FC Real Estate Holdings, LLC (作為買方) 於二零二二年一月二十八日 (美國東部時間) 訂立的買賣協議, 據此, 賣方同意出售, 而買方有條件同意購買位於1401 North Turner Street, Hobbs, Lea County, New Mexico 88240, the U.S.的物業 (包括一幢購物中心以及多個停車位), 代價為3,900,000美元 (相當於約港幣30,225,000元), 惟須遵守及按照 (其中包括) 買賣協議之條款及條件 (有關詳情載於本公司日期為二零二二年一月三十一日的公告);

- (h) Warren賣方以名義代價與Warren買方於二零二二年二月十五日(美國東部時間)訂立的Warren買賣協議的第一份修訂本,據此,雙方共同同意將於二零二二年二月十五日屆滿的視察期延長至二零二二年三月一日(美國東部時間)(有關詳情載於本公司日期為二零二二年二月十六日的公告);及
- (i) Warren賣方以名義代價與Warren買方於二零二二年三月一日(美國東部時間)訂立的Warren買賣協議的第二份修訂本,據此,雙方共同同意(其中包括)(i)經根據日期為二零二二年二月十五日(美國東部時間)的Warren買賣協議第一份修訂本延長至二零二二年三月一日(美國東部時間)的視察期已屆滿及Warren買方豁免根據Warren買賣協議(經修訂及/或修改)終止該協議的權利;及(ii)倘由Warren買方全權酌情釐定,Warren買方可接受貸款人願意擴大提供予Warren買方(或其獲准代理人)按Warren買方可接受條款以全部或部分Warren物業作抵押的融資未能於二零二二年三月十五日下午五時正(美國東部時間)前獲達成,則Warren買方將有權終止Warren買賣協議(經修訂及/或修改)以及取回初步按金800,000美元(相當於約港幣6,200,000元)(有關詳情載於本公司日期為二零二二年三月二日的公告)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期,概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟或索償,且據董事所知,本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

10. 一般事項

- (1) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室。
- (2) 本公司位於香港的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

- (3) 本公司的公司秘書張善基先生為特許秘書以及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）的會員，亦為香港會計師公會會員。
- (4) 倘本通函的中英文版本出現不一致的情況，概以英文版本為準。

11. 專家及同意書

以下專家於本通函內被提述名稱或已提供載於本通函的意見或建議。

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，以上專家已就刊發本通函出具同意書，同意以其出現的形式及涵義收錄其函件、建議及意見並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

12. 展示文件

以下文件將於本通函日期起計14日期間內刊載於(i)本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及(ii)聯交所網站(www.hkex.com.hk)：

- (a) 香港立信德豪會計師事務所有限公司出具的有關餘下集團未經審核備考財務資料的鑒證報告（載於本通函附錄三）；及
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所提述的香港立信德豪會計師事務所有限公司發出的同意書。

股東大會通告



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)

股東大會通告

茲通告盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)股東大會(「股東大會」)(或其任何續會)謹訂於二零二二年五月十八日上午十時三十分，假座香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室(「主會場」)及透過電子會議系統(<https://spot-meeting.tricor.hk/#/374>)線上舉行，以商議下列事項。除另有指明者外，本通告所用詞彙應與本公司於二零二二年四月二十五日刊發的通函所賦予者具備相同涵義：

1. 考慮及酌情批准(無論有否作出修訂)下列決議案作為普通決議案：

「動議

- (a) 授權、確認、批准及追認根據Neutron B贖回通知進行Neutron B贖回及其項下擬進行交易；
- (a) 授權任何一名董事就其認為與Neutron B贖回及其項下擬進行的交易連帶、隨附或相關者，採取一切步驟、行動及事宜，並簽訂及簽立所有文件、文據及協議(包括加蓋本公司印鑑)。

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，二零二二年四月二十五日

股東大會通告

附註：

- (1) 鑒於新冠肺炎疫情當前情況及香港法例現時監管規定及指引，股東大會將為混合會議。本公司強烈建議股東透過電子會議系統行使其出席股東大會及於會上投票之權利。股東將不獲准親身進入股東大會主會場。透過電子會議系統，登記股東可在網上出席股東大會、進行投票及提問。透過銀行、股票經紀、託管商或香港中央結算有限公司經中央結算及交收系統持有其股份的非登記股東亦可透過電子會議系統在網上出席股東大會、進行投票及提問。就此方面，彼等應直接諮詢其銀行、股票經紀或託管商（視情況而定）以便作出必要安排。
 - (2) 凡有權出席上述股東大會並投票的股東，均可委派一位代表，如股東持有兩股或以上普通股，可委派超過一位代表代其出席股東大會或其任何續會並於會上發言及投票。倘股東委派超過一名代表，彼必須註明每名獲委派代表所代表的普通股數目。受委代表毋須為股東。然而，倘股東（被要求親身出席大會以組成符合法定人數會議的股東除外）有意於股東大會主會場就任何決議案投票，彼須填妥代表委任表格及委任股東大會主席為其代表以根據其指示行使其於股東大會主會場投票的權利。
 - (3) 已簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的該等文件副本，須於股東大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），或使用本公司於二零二二年四月二十五日發送的通知函上所提供的用戶名稱及密碼透過指定鏈接(<https://spot-meeting.tricor.hk/#/374>)交回，方為有效。填妥並交回任何委任代表文據後，股東仍可透過電子會議系統線上出席股東大會（或其任何續會）並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將視作撤銷論。代表委任表格必須由委派人簽署或其書面授權的授權代表簽署，或倘委派人為一間公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由負責人、授權代表或其他正式授權人士親筆簽署。
 - (4) 登記股東須提供其代表的有效電郵地址（如委任「**大會主席**」為代表則除外）以便受委代表收取可在網上參與電子會議系統的用戶名及密碼。
 - (5) 為確定股東有權出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年五月十三日至二零二二年五月十八日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年五月十二日下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- 有關上述事宜的記錄日期為二零二二年五月十八日。
- (6) 如屬任何普通股的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表就該等普通股於任何大會上投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上排名首位並出席大會的持有人方有權就有關普通股投票。

股東大會通告

- (7) 務請股東閱讀日期為二零二二年四月二十五日致本公司股東的通函，當中載列有關本通告中將予提呈的決議案的資料及有關線上參與股東大會及於會上投票的詳細安排。
- (8) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本公司股東於本公司股東大會上作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東大會主席將根據本公司組織章程細則授予的權力要求以投票表決方式就股東大會提呈的普通決議案進行表決。
- (9) 由於新冠肺炎疫情持續變化，本公司有可能需要進一步更改股東大會安排，並且於短時間內作出通知。建議股東瀏覽本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)，以獲取任何有關股東大會的進一步公告及資訊。

於本通告刊發日期，董事如下：

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