



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

年度報告 2020



目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
20	董事及高級管理層簡介
25	董事局報告
41	環境、社會及管治報告
64	企業管治報告
82	獨立核數師報告
88	綜合收益表
89	綜合全面收益表
90	綜合財務狀況表
92	綜合權益變動表
94	綜合現金流量表
95	綜合財務報表附註
209	主要投資物業的詳情
211	發展中物業的詳情
212	五年財務概要
213	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	二零二零年	二零一九年
收入	603,856	115,499
除所得稅前虧損	(137,456)	(52,648)
本年度虧損	(233,236)	(51,961)
分屬於本公司股東的虧損	(233,036)	(94,713)
每股虧損		
— 基本(港幣)	(0.41)	(0.21)
— 攤薄(港幣)	(0.41)	(0.21)

(港幣千元)	二零二零年	二零一九年
資產總值	17,955,521	7,002,919
分屬於本公司股東的權益	5,392,323	5,446,083
現金及銀行結餘	1,162,189	975,181

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二零年」)的業績。

財務業績

二零二零年全球經濟受多種不利因素所影響，持續的新冠肺炎疫情更使情況雪上加霜。於本年度，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損港幣233,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得分屬於本公司股東的虧損港幣95,000,000元)。導致虧損的主要因素是本集團投資物業的公允價值減少港幣405,000,000元(投資物業價值平均下跌3%，反映全球商業及租賃活動放緩的影響)。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

二零二零年是極具困難的一年，新冠肺炎疫情和美利堅合眾國(「美國」)總統大選選情帶來多重的風險。在嚴峻的經營環境下，我們採用趨於保守審慎的整體策略，包括繼續在現有業務基礎上深化美國房地產相關業務發展，聚焦將資源有效運用，謹慎控制開支，通過審慎方式增強本集團的財務狀況。冀當經濟從疫情恢復過來時，能抓緊發展的機會。

繼續深化美國房地產相關業務發展

本集團一直以房地產相關業務為業務重心，資產分佈在美國多個州份和香港，而美國房地產基金平台Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」)是本集團位於美國業務的戰略核心，於美國致力為投資者、租戶提供量身定造的房地產方案近三十年。

主席報告

於二零二零年，經過多方專業的努力，成功通過控制權的改變，GR Realty 正式由本集團的戰略合作夥伴升級成為本集團旗下的集團成員之一，此舉無疑為本集團的未來發展打下奠定性的基礎。本集團能够以更積極的角色，充分糅合本集團和GR Realty之間的專業團隊優勢，利用彼此之間的固有資源，加強市場的競爭力，在持續的經濟下行的環境下，持之以恆地全力實踐發展藍圖，透過收購及管理更多優質資產，提供高端的產品和服務，打造令人信賴的國際企業品牌。

增強本集團的財務狀況

面對這場世紀疫症，經過細心思考，我們採納審慎方式增強本集團的財務狀況。於二零二零年，本公司成功通過配售其普通股的方式，以相對較低成本籌集資金，擴展資本基礎及股東基礎。本公司合共配發的普通股數目佔配發前已發行普通股數目的40%，集資合共港幣181,000,000元，並引入了包括遠洋資本控股有限公司（「遠洋資本」）的新股東。憑藉專業獨到的投資眼光和創造價值能力，我們通過全周期的業務模式和產業協同，幫助合作夥伴實現價值提升，實現對受托資金的有效管理與價值提升的共創共贏。透過一連串的企業行動，遠洋資本現已成為本公司最大股東，為未來的潛在合作奠定了基礎。

展望

展望未來，隨著不同層面的防控疫情工作發揮效果，而疫苗又能預期逐步廣泛接種的情況下，以及預計各國持續實行刺激國家經濟增長的方案，我們預計整體環球商業活動將日漸重回正軌。

在本集團穩定向前發展的路上，遠洋集團控股有限公司（「遠洋」）和遠洋資本肯定是我們最強支持力量和後盾。我們已經接受並適應了新常態，將繼續審慎樂觀地處理及克服未來挑戰，提供更穩定和更有利的環境。我們目標投入更多資源於美國GR Realty業務，加強其競爭優勢，審慎擴大資產管理規模及市場影響力。同時我們亦希冀未來與遠洋資本進行深入合作，搭建平台。以更直接及有效的方式開拓美國市場的商機，並運用本公司及GR Realty於中國境外的資源及專業知識，以推動商業協同效應，為股東帶來長遠的利益。

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於過去年度對本集團的辛勞付出。

此外，本人特別鳴謝已於本年度辭任董事的李明先生、李洪波先生和王曉先生，三位董事曾對董事局帶來寶貴意見和作出重大貢獻。另一方面，本人歡迎林依蘭女士和周岳先生於本年度加入董事局，期望兩位新董事能為本集團帶來貢獻。

主席
沈培英

香港，二零二一年三月十二日

管理層討論與分析

於本年度，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。憑藉GR Realty所管理及控制物業投資及物業開發項目的規模，本集團的投資物業及發展中物業增加至港幣12,927,000,000元（二零一九年：港幣2,209,000,000元），佔本集團於二零二零年十二月三十一日的資產總值的72%（二零一九年：32%）。

於本年度，由於合併入賬GR Realty為本集團貢獻收入港幣492,000,000元，本集團錄得收入大幅增加至港幣604,000,000元（二零一九年：港幣115,000,000元）。可供租賃總面積由328,000平方呎增加至7,172,000平方呎，而發展項目的估計總樓面面積則由82,000平方呎增加至297,000平方呎。本年度分屬於本公司股東的虧損增加至港幣233,000,000元，主要由於在新冠肺炎疫情對美國及香港的持續影響下本年度的全球業務及租賃活動受阻，導致本集團投資物業公允值減少而產生虧損港幣405,000,000元所致。

業務回顧

概覽

本集團主要於美國及香港從事投資物業、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二零二零年十二月三十一日的資產總值的61%及3%，而於美國的發展中物業則佔我們於二零二零年十二月三十一日的資產總值的9%。我們於美國的所有物業投資及物業開發均由GR Realty管理。

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，並為全面綜合性房地產平台，投資於美國的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。其通常集中於具備核心增益型回報的資產，而其開發團隊的專家使GR Realty亦能投資於增值型項目。GR Realty現時集中於那些基礎因素令人信服、高流通性及人口結構持續改善並集中於科技行業的海岸門戶市場及精選市場。

除收取持續及可靠收入及現金流、因升值帶來的潛在資本收益外，我們亦透過GR Realty擔任管理物業基金的普通合夥人而收取潛在服務收費及附帶權益。

於美國的投資物業(由 GR Realty 管理)

於本年度，寫字樓市場充斥著不明朗因素，租戶及業主忙於應對瞬息萬變的狀況以及市場及行業活動持續停擺。新冠肺炎對寫字樓行業所帶來的最大影響乃大量僱員從過往於寫字樓工作轉為遠程工作。寫字樓租賃活動整體疲弱，導致寫字樓物業價值面臨的下行壓力與日俱增。

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)。

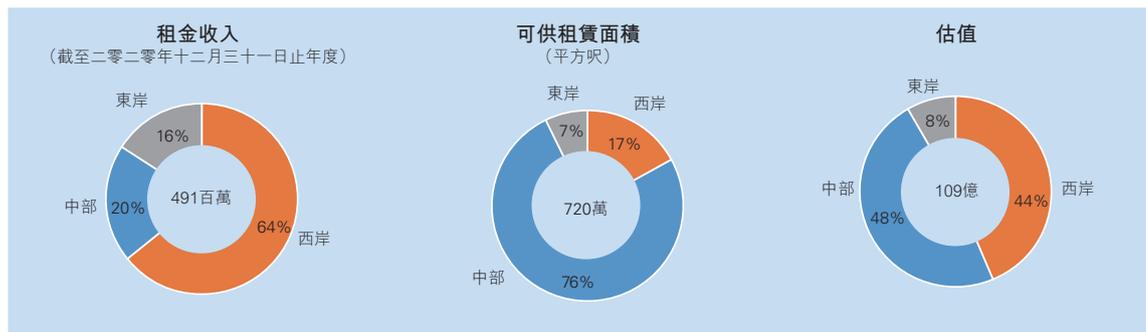
於二零二零年，由於自二零二零年七月三十一日起合併入賬GR Realty，有關美國投資物業的物業租賃租金收入及輔助服務收入增加478%至港幣590,000,000元(二零一九年：港幣102,000,000元)。於美國的可供租賃面積由合共309,000平方呎增加至7,153,000平方呎，平均租用率為74%。



Central Tech Park (Santa Clara, California)



於美國的投資物業按地理位置分析載列如下：



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%。

由於二零二一年新冠肺炎疫苗接種計劃展開，我們對寫字樓使用需求逐漸復甦抱持審慎樂觀的態度，而我們將密切注視租戶及企業如何滿足其房地產需求。

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。

我們認為紐約的房地產市場具強勁市場基本因素並能長期保持穩定，且買方需求穩健。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 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%。

管理層討論與分析

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2,155,000,000元(二零一九年：港幣2,215,000,000元)，而本年度錄得公允值變動收益總額港幣3,000,000元(二零一九年：港幣23,000,000元)，乃由於全球資本市場蓬勃發展，基金投資於環球上市(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；以及主要投資在美國、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)。

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。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)。

本集團收入的組成部份分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	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
	603,856	115,499

租金收入包括GR Realty所管理及控制投資物業及其他投資物業產生的租金收入。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84,000,000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 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。

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
	193,293	46,917

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
	(26,734)	35,961

管理層討論與分析

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(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，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	二零一九年
	港幣千元	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成本港幣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虧損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233,000,000元(二零一九年：港幣95,000,000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0.41元(二零一九年：每股普通股的虧損為港幣0.21元)。管理層將密切監察市況，並會專注於改善股東回報，並以此作為持續工作。

財務資源及流動資金

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佔貸款港幣7,511,000,000元所致。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%。

管理層討論與分析

本集團貸款的屆滿期限載列如下：

	二零二零年 (港幣百萬元)	佔貸款 百分比	二零一九年 (港幣百萬元)	佔貸款 百分比
1年內	2,262	28%	241	36%
1至2年	641	8%	—	—
2至5年	4,169	53%	—	—
5年以上	860	11%	423	64%
總計	7,932	100%	664	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)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。

財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有的已抵押銀行存款為港幣310,000,000元(二零一九年：港幣9,000,000元)及已抵押美國投資物業為港幣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均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。

合併入賬GR REALTY

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財務報表內。

涉及註銷可換股優先股的股本削減

為進一步加強本公司日後可能分派股息的能力及靈活性，於二零二零年二月二十八日，本公司與盛美管理有限公司(「盛美」，一間由遠洋全資擁有的附屬公司)訂立註銷契據，以註銷盛美所持有的31,666,667股本公司可換股優先股(「可換股優先股」)(佔當時全部已發行可換股優先股4.03%)。有關股本削減已於二零二零年六月四日生效，而因股本削減而產生的進賬額港幣95,000,000元已轉撥及進賬至本公司的股本削減儲備賬，將可用於抵銷本公司任何虧損及／或日後適當時向其股東作出分派。

新股份發行

於二零二零年四月三日，本公司分別與(i)香港栢星企業有限公司(「栢星」)、(ii)達佳投資有限公司(「達佳」)及(iii)耀品創投有限公司(「耀品」)訂立三份認購協議，而栢星、達佳及耀品分別有條件同意認購45,139,000股、45,139,000股及90,278,000股本公司新普通股(即合共180,556,000股本公司新普通股)(統稱「認購股份」)，認購價為每股認購股份港幣1.00元(統稱「該等配售活動」)。該等配售活動項下每股認購股份港幣1.00元的認購價較本公司普通股於二零二零年四月三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報收市價每股普通股港幣0.550元溢價81.8%。

管理層討論與分析

栢星及達佳各自的認購事項已於二零二零年四月十七日完成，分別合共籌得所得款項總額及所得款項淨額港幣 90,300,000 元及港幣 89,600,000 元。每股認購股份的淨價格約為港幣 0.993 元。

耀品(由遠洋最終擁有 49% 權益)的認購事項已於二零二零年五月二十七日完成，合共 90,278,000 股本公司新普通股已發行予耀品的全資附屬公司置泉國際有限公司，籌得所得款項總額及所得款項淨額分別港幣 90,300,000 元及港幣 89,600,000 元。每股認購股份的淨價格為港幣 0.993 元。

本集團視該等配售活動為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。於二零二零年十二月三十一日，本公司就該等配售活動所得款項淨額的使用計劃維持不變，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則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。

儘管本集團一直積極物色投資良機，惟新冠肺炎疫情於本年度廣泛蔓延導致美國商業活動持續高度不明朗，故本集團於二零二零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，亦無使用本集團一般營運資金的任何部份。

僱員

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約為港幣 55,000,000 元(二零一九年：約港幣 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。

環境政策

有關本集團環境政策詳情載於第 41 至 63 頁內環境、社會及管治報告中。

遵守相關法律及規例

本年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守適用法律及法規而對本集團的業務和營運有重大影響。

與持份者之間的關係

本公司認同，僱員是我們的寶貴資產。故此，本集團提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引並激勵僱員。本集團定期檢討僱員的薪酬待遇，並會因應市場標準而作出必要的調整。

本集團亦明白，與商業夥伴及銀行企業保持良好商業關係，是我們達成長遠目標的要素。故此，高級管理層會在適當情況下與彼等進行良好溝通、迅速交流想法及共享最新業務資料。本年度內，本集團與其商業夥伴或銀行企業之間並沒有重大而明顯的糾紛。

主要風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績及業務前景可能受到與本集團業務直接或間接相關的許多風險及不明朗因素的影響。以下為本集團知悉的主要風險及不明朗因素。除下文所列者外，或會存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。

市場風險

市場風險乃因市場價格（即匯率、利率及股價）變動而使盈利能力受損或影響達成業務目標的能力的風險。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能及時有效採取適當措施。

管理層討論與分析

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。

利率風險

對於利息敏感型產品及投資，本集團以動態基準分析其利率風險，並考慮適當時透過各種手段以具成本效益的方式管理該風險。

股價風險

股價風險乃因本集團的金融資產投資的市場價格波動而產生。高級管理層會時常檢討及監控投資組合，以確保能及時採取行動，使因市值變動而產生的虧損處於可接受範圍內。

流動資金風險

流動資金風險即是本集團由於未能取得充足資金或變現資產，在責任到期時未能履約的可能性。管理流動資金風險時，本集團監察現金流量，並維持充足之現金及現金等價物水平，以確保能為本集團營運提供資金及降低現金流量波動之影響。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員及制度不足或缺失，或因外部事件導致之損失風險。管理營運風險之責任基本上由各個職能之分部及部門肩負。本集團之主要職能由本身之標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。管理層將會定期識別及評估主要之營運風險，以便採取適當風險應對。

投資風險

投資風險乃界定為任何某項投資相對其預期回報發生虧損的可能性。投資框架的主要考慮因素為平衡各類投資之風險及回報，因此風險評估乃投資決策過程中的重要一環。本集團已設立適當的授權制度，並會於批准投資前進行詳細分析。本集團之投資項目進度會定期更新，並向董事局匯報。

人力供應及留聘人才之風險

本集團可能面臨無法吸引及留聘具備適當及所需技能、經驗及才能之主要人員及人才的風險，這些主要人員及人才均是達致本集團業務目標所需之因素。本集團將為合適人選及人員提供具吸引力的薪酬方案。

業務風險

本集團核心業務的表現將受到多種因素的影響，包括但不限於經濟狀況、本集團投資所在地區物業市場的表現、我們所投資基金的基金經理的表現等，即使實施周詳審慎的投資策略及嚴格監控程序，亦未必能減輕該等影響。

有關香港及美國物業市場的風險

本集團的物業組合主要位於香港及美國。因此，香港或美國的整體經濟及物業市場狀況、立法監管變動、政府政策及政治狀況、利率變動、勞工市場狀況、資金供給及爆發 COVID-19 疫情均對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。例如，物業開發業務的盈利能力可能因經濟狀況衰退或其他發展商及業主的激烈競爭而受到影響。香港或美國政府可能不時推出物業降溫措施，或會對香港或美國物業市場造成重大壓力，並對本集團物業組合的物業價值及租金回報、物業開發業務的盈利能力及我們的財務狀況造成不利影響。本集團物業開發業務的進一步增長亦可能受香港及／或美國的土地供應及價格水平影響。除上述經濟狀況及市況外，其他本地及外部經濟因素(包括但不限於供求狀況及股市表現)可能影響本集團的物業投資及開發業務。

董事及高級管理層簡介

董事局



沈培英先生，現年59歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事，自二零二零年七月三十日起獲委任本公司董事局主席及提名委員會主席。彼亦為董事局投資委員會主席，及本公司多家附屬公司的董事。沈先生於二零一一年加入本集團。彼目前亦擔任遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司統稱「遠洋集團」）的財務總監。遠洋為一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司（股份代號：3377），並於本公司股份中擁有權益（誠如本年報較後部分所述的董事局報告「主要股東於本公司證券的權益」一節所披露）。沈先生於二零零七年五月加入遠洋集團。沈先生自二零一五年十二月至二零二零年三月期間，擔任遠洋董事會執行董事。彼於上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富經驗。沈先生現為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員。沈先生於一九八八年獲得香港理工大學會計專業文憑，於一九九一年獲得威爾士大學工商管理碩士學位及於一九九六年獲得香港大學法律文憑。



黎國鴻先生，現年56歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事及董事局投資委員會成員及自二零二零年十二月三十一日起獲委任為本公司首席執行官。黎先生亦為本公司多家附屬公司的董事。黎先生於企業管治、財務顧問及管理、資金籌集、業務開發及管理方面積逾30年豐富經驗。黎先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港特許秘書公會及特許公司治理公會*（The Chartered Governance Institute）特許秘書、特許管治師*（Chartered Governance Professional）及會員。黎先生現為Urban Land Institute會員、香港董事學會及香港美國商會會員。彼自二零一七年三月起擔任樺欣控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1657）獨立非執行董事兼審核及風險管理委員會主席。黎先生於一九九三年獲香港城市大學頒授會計文學學士學位，於二零零二年獲香港大學頒授法律文憑，以及於二零零四年獲香港理工大學頒授專業會計碩士學位。

* 僅供識別

董事及高級管理層簡介



林依蘭女士，現年36歲，自二零二零年六月十五日起獲委任為執行董事。林女士於二零一七年加入本集團，擔任財務總監，並於二零二零年被任命為本集團的業務總監，負責海外市場業務，包括業務運營、監督資產管理和投資組合經營業績。林女士亦為本公司多家附屬公司的董事。林女士於財務及資產管理方面積逾10年工作經驗。在加入本集團之前，彼曾在一家中資背景的房地產基金(本集團當時的合營公司)中擔任副總裁，及在一家國際審計事務所擔任審計經理。林女士於二零零八年獲得香港科技大學工商管理(會計)學士學位。彼現為香港會計師公會會員。



唐潤江先生，現年52歲，自二零一八年三月一日起獲委任為非執行董事。彼亦為董事局之審核委員會及投資委員會成員。唐先生現任遠洋資本控股有限公司(「遠洋資本」，為本公司的一名股東，透過其附屬公司於本公司股份中持有權益(誠如本年報較後部分所述的董事局報告「主要股東於本公司證券的權益」一節所披露))及其附屬公司的財務總監。彼於內地及香港上市公司的財務管理及企業管治方面擁有豐富經驗。於一九九一年至二零一八年期間，唐先生歷任中國遠洋運輸(集團)總公司計財部(財金部)資金處處長及財金部(財務部)副總經理、中遠散貨運輸有限公司副總會計師、總會計師、中遠散貨運輸(集團)有限公司總會計師、中遠(集團)總公司財務部總經理，中國遠洋控股股份有限公司財務部總經理、財務總監及香港普衡律師事務所高級業務拓展總監。唐先生於一九九一年獲得中央財政金融學院經濟學學士(會計專業)及於二零一四年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士。

董事及高級管理層簡介



周岳先生，現年43歲，自二零二零年十二月十日起獲委任為非執行董事。彼亦為董事局之審核委員會及投資委員會成員。周先生現任遠洋資本及其附屬公司的常務副總經理。周先生亦為遠洋資本、瑞喜創投有限公司(為遠洋資本的直接控股公司並由遠洋間接擁有49%權益)以及遠洋資本若干附屬公司及聯屬公司的董事。周先生自二零一五年加入遠洋集團，歷任總裁管理中心副總經理。周先生現時擔任首創鉅大有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1329)的非執行董事兼提名委員會及戰略投資委員會成員。周先生於二零零七年畢業於清華大學，取得工商管理碩士學位。



羅子璘先生，現年49歲，自二零一零年十一月十二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會及薪酬委員會主席以及投資委員會及提名委員會成員。彼為香港註冊執業會計師，現時為錦璘會計師行有限公司的董事。羅先生為香港會計師公會的註冊執業會計師及澳洲會計師公會的註冊會計師。彼於香港多間會計師事務所累積了超過27年審計、會計及財務經驗。彼分別(i)自二零零九年二月起擔任錦勝集團(控股)有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：794)的獨立非執行董事；(ii)自二零一七年七月起擔任德利機械控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2102)的獨立非執行董事；及(iii)自二零二零年三月起擔任捷隆控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1425)的獨立非執行董事。羅先生於二零一三年十二月至二零一八年九月期間擔任國盛投資基金有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1227)的獨立非執行董事。羅先生於一九九九年取得澳洲科廷科技大學的商業(會計)學士學位。

董事及高級管理層簡介



盧煥波先生，現年57歲，自二零一零年十一月十二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。盧先生現職為事務律師，是香港陳黃林律師行的顧問律師。盧先生累積了超過28年處理民事及商業訴訟經驗，對物業法、知識產權、民事及商業諮詢及訴訟具有豐富經驗。彼曾於一九九八年至一九九九年期間於一間香港上市出版企業任職公司律師。彼經常就民事及商業課題及實踐向不同公司及機構提供法律意見。彼畢業於香港大學並取得文學士學位。盧先生在英國進修法律並考獲律師畢業試資格。彼於一九九三年獲認許為香港特別行政區的律師及於一九九四年在英格蘭及威爾士獲認許為律師。盧先生於一九九七年在香港城市大學獲得中國法與比較法法學碩士學位。



陳英順女士，現年55歲，自二零一八年四月二十一日起獲委任為獨立非執行董事，彼亦為董事局之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為廣州資產管理有限公司之首席專家。陳女士擁有豐富的國際金融專業知識與國內銀行的管理經驗。於二零零一年三月至二零一七年五月期間，陳女士於中國農業銀行北京市分行工作，歷任中國農業銀行北京市分行國際業務部副總經理、中國農業銀行北京市分行開發區支行行長助理、中國農業銀行北京市分行國際業務部總經理、中國農業銀行北京市分行行長助理、中國農業銀行北京市分行副行長，以及中國農業銀行北京市分行互聯網金融調研員。於二零一七年六月至二零二零年三月期間，彼曾為泛華金融服務集團總裁室顧問。陳女士亦曾擔任北京市國際金融學會副監事長及北京市女金融家協會副會長。陳女士於一九八八年獲得南開大學金融系金融專業學士學位，並分別於一九九一年及二零零零年獲得南開大學國際金融專業碩士及博士學位，並曾於一九九一年六月至二零零一年三月期間擔任南開大學金融系教師及副教授。陳女士並於二零一五年通過中國證券業協會證券業從業人員資格考試。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

汪溪女士

財務總監

汪溪女士，現年35歲，於二零一二年加入本集團。汪女士現為本集團財務總監及本公司多家附屬公司的董事。彼負責監管本集團的財務及資金管理職能，包括財務預算和分析、資金管理、管控職能及風險管理。汪女士為特許金融分析師及香港會計師公會會員。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位及香港科技大學財務分析學理學碩士學位。

張善基先生

公司秘書

張善基先生，現年36歲，於二零一六年加入本集團。張先生現為本公司的公司秘書、本公司多家附屬公司的董事及本集團的聯席董事。張先生的職責包括企業管治及公司秘書事宜。彼亦監督本集團海外開發項目的業務協調。彼於項目管理、財務報告、內部監控及企業管治方面累積13年堅實的豐富經驗。於加入本集團前，張先生曾於一家香港上市的房地產公司及一間國際審計事務所工作。張先生持有嶺南大學工商管理學士學位。彼為特許秘書以及香港特許秘書公會及特許公司治理公會*的會員，亦為香港會計師公會會員。

* 僅供識別

董事局報告

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)

本公司董事(「董事」或「董事局」)欣然向股東呈報彼等報告(「董事局報告」)及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註46。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第88頁之本集團綜合收益表中。

董事局不建議就本公司可換股優先股及普通股派發本年度的末期股息。

業務回顧

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之業務回顧(包括本集團可能面對主要風險及不明朗因素之討論,以及本集團日後可能進行之業務發展)載於本年報第3至5頁「主席報告」一節及第6至19頁「管理層討論與分析」一節中。

此外,有關本集團環境政策及表現、遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例,以及本集團與主要持份者之重要關係說明載於本年報第41至63頁內「環境、社會及管治報告」一節。

股本

涉及註銷可換股優先股的股本削減

為進一步加強本公司日後可能分派股息的能力及靈活性，於二零二零年二月二十八日，本公司與盛美管理有限公司（「盛美」，一間由遠洋集團控股有限公司（「遠洋」）全資擁有的附屬公司）訂立註銷契據，以註銷盛美所持有的31,666,667股本公司可換股優先股（「可換股優先股」）（佔當時全部已發行可換股優先股4.03%）。有關股本削減已於二零二零年六月四日生效，而因股本削減而產生的進賬額港幣95,000,000元已轉撥及進賬至本公司的股本削減儲備賬，將可用于抵銷本公司任何虧損及／或日後適當時向其股東作出分派。有關註銷可換股優先股的詳情載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。

該等認購協議項下的新股份發行

於二零二零年四月三日，本公司分別與(i)香港栢星企業有限公司（「栢星」）、(ii)達佳投資有限公司（「達佳」）及(iii)耀品創投有限公司（「耀品」）訂立三份認購協議（統稱「該等認購協議」），而栢星、達佳及耀品分別有條件同意認購45,139,000股、45,139,000股及90,278,000股本公司新普通股（即合共180,556,000股本公司新普通股）（統稱「認購股份」），認購價為每股認購股份港幣1.00元（統稱「該等配售活動」）。該等配售活動項下每股認購股份港幣1.00元的認購價較本公司普通股於二零二零年四月三日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報收市價每股普通股港幣0.550元溢價81.8%。

栢星及達佳各自的認購事項已於二零二零年四月十七日完成，合共籌得所得款項總額及所得款項淨額分別港幣90,300,000元及港幣89,600,000元。

耀品（由遠洋最終擁有49%權益）的認購事項已於二零二零年五月二十七日完成，合共90,278,000股本公司新普通股已發行予耀品的全資附屬公司置泉國際有限公司（「置泉」），合共籌得所得款項總額及所得款項淨額分別港幣90,300,000元及港幣89,600,000元。有關該等配售活動的詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年五月二十七日的公告及本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函。

董事局報告

本集團視該等配售活動為進一步加強本公司財務狀況的途徑，同時亦為提高本公司普通股於聯交所流動性的步驟，因為本公司普通股的成交量持續低迷。本公司擬將該等配售活動的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金及美國的房地產投資。

行使購股權

於本年度內，由於本公司購股權計劃(有關詳情進一步披露於下文「購股權計劃」一節)項下的購股權獲行使，本公司發行合共3,624,000股普通股(「股份」)。所有有關股份均按行使價每股股份港幣0.96元發行，而本公司就有關發行取得的總代價為港幣3,479,040元。

於根據該等認購協議發行新股份及購股權獲行使(誠如上文所披露)後，本公司的已發行股份總數增加184,180,000股股份至二零二零年十二月三十一日的635,570,000股股份。

股票掛鈎協議

除上文「股本」一節所披露之該等認購協議及下文「購股權計劃」一節所披露之本公司購股權計劃外，於本年度內，本集團概無訂立或存在股票掛鈎協議。

投資物業及發展中物業

如本集團綜合財務報表附註17所載，本集團所有投資物業於二零二零年十二月三十一日重新估值。本集團於二零二零年十二月三十一日的發展中物業載於本集團綜合財務報表附註24。本集團於二零二零年十二月三十一日主要投資物業及發展中物業的詳情已分別載於本年報「主要投資物業的詳情」及「發展中物業的詳情」。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備於本年度內之變動載於本集團綜合財務報表附註18。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第六部計算的可供分派儲備為港幣1,367,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣862,000,000元)。本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註33。

董事

於本年度及截至本董事局報告日期止，本公司董事如下：

李明(NED)(榮譽主席，於二零二零年七月三十日辭任)
沈培英(ED)(於二零二零年七月三十日獲委任為主席，並自二零二零年十二月三十一日起不再兼任本公司首席執行官)
黎國鴻(ED)(於二零二零年十二月三十一日獲委任為本公司首席執行官)
林依蘭(ED)(於二零二零年六月十五日獲委任)
唐潤江(NED)
周岳(NED)(於二零二零年十二月十日獲委任)
羅子璘(INED)
盧煥波(INED)
陳英順(INED)
李洪波(NED)(於二零二零年六月十五日辭任)
王曉(於二零二零年六月十五日獲委任，並於二零二零年十二月三十一日辭任)

附註：

ED 執行董事
NED 非執行董事
INED 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則(「細則」)第116條，於每屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上，當時在任的三分一董事(或倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分一的人數)須輪值退任，致使各董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。每年退任的董事須為自上次獲選後在任最長的董事，但如不同人士在同一天成為董事，除非彼等之間另有協議，否則須以抽籤決定彼等當中須退任的人選。退任董事將符合資格膺選連任。根據上述組織章程細則第116條，黎國鴻先生及陳英順女士將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事局報告

根據細則第99條，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會（在填補臨時空缺的情況下）或直至本公司下屆股東週年大會（在增加董事局成員的情況下）為止，並符合資格在本公司股東大會上膺選連任，惟若彼於股東週年大會上退任，則於決定須在該大會上輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。執行董事林依蘭女士獲董事局委任為董事局新增成員，自二零二零年六月十五日起生效，任期直至應屆股東週年大會為止。林依蘭女士符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。非執行董事周岳先生獲董事局委任為董事局新增成員，於本公司與置泉就本公司證券的強制性全面收購建議聯合刊發日期為二零二零年十二月十日的綜合收購建議及回應文件寄發後，自二零二零年十二月十日起生效，任期直至應屆股東週年大會為止。周岳先生符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

於本年度及截至本董事局報告日期止，沈培英先生、黎國鴻先生、林依蘭女士、汪溪女士、張善基先生、陳方女士及陳宇飛女士擔任本公司附屬公司之董事。

董事服務合約

概無董事（包括擬於應屆股東週年大會上重選的任何董事）與本公司或其任何附屬公司訂有僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

董事及控股股東於重大交易、安排或合約之權益

除於本集團綜合財務報表附註29、35及44披露本集團應付股東賬款、永久債券及關聯方交易外，概無本公司或其任何附屬公司、母公司或同系附屬公司所訂立而任何董事或任何董事之有關連實體直接或間接地於其中擁有重大利益，或本公司或其任何附屬公司的控股股東所訂立有關本公司業務的其他重大交易、安排或合約於本年度末或本年度任何時間仍然生效。

董事於競爭業務之權益

董事並無於構成本集團競爭業務的任何業務擁有權益。

獲准許之彌償條文

細則規定，各董事有權就履行其職務或在其他有關方面可能蒙受或招致之所有損失或責任(在公司條例最大程度准許的情況下)從本公司之資產中獲取彌償。本集團於整個本年度內已購買及維持董事責任保險，就針對董事及本公司附屬公司之董事的任何法律訴訟提供適當保障。保障範圍每年檢討一次。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(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、相關股份或債權證中，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或淡倉)；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的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

在本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)上，本公司股東批准了一項本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。在受本公司於股東大會或由董事局提出的提前終止所規限下，購股權計劃於自採納購股權計劃日期(就我們的情況而言，即二零一一年六月二十三日)起生效，為期十年，並將持續有效至二零二一年六月二十二日。

購股權計劃旨在為本公司向本集團各成員公司的僱員(無論全職或兼職)(「參與人士」)以靈活方式給予獎勵、回報、薪酬、補償及/或提供福利，並達至董事局可不時批准的其他目的。董事局可根據購股權計劃不時向參與人士授出購股權以認購新股份。於釐定各參與人士的資格基準時，董事局可擁有絕對酌情權以釐定任何人士是否屬於參與人士及將考慮其認為適當的因素。

董事局報告

於本董事局報告日期，概無根據購股權計劃授出惟尚未行使的購股權。本公司可根據購股權計劃進一步授出購股權以認購39,550,000股股份(佔於本董事局報告日期本公司已發行股份總數6.22%)。

購股權計劃的若干主要條款概要如下：

除非先獲本公司股東批准，否則於任何12個月期間行使授予每一參與人士的購股權(包括根據購股權計劃已行使及尚未行使的購股權)時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘向參與人士再授出任何其他購股權會導致超過該上限，則該進一步授出須獲得本公司股東於該參與人士及其緊密聯繫人士放棄投票的股東大會上的批准。

根據購股權計劃授出的所有購股權之要約須於自授出購股權要約日期(「要約日期」)起不少於十個營業日之期間內可供相關參與人士接納，而接納該等要約參與人士須於上述十個營業日之期間內向本公司支付港幣1元，作為授出該等購股權的代價。

購股權可由參與人士於授予購股權要約時由董事局知會各承授人的期間內任何時間行使，該期間不得超過自授出購股權日期起十年。除非董事局另行釐定，否則購股權概無就其可行使前必須持有之最短限期設有一般規定。

就行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的每股股份的認購價須為董事局全權決定並知會參與人士的價格，且須至少為下列中之較高者：(a)股份於要約日期(該日須為營業日)在聯交所的日報表所報的收市價；或(b)股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所的日報表所報的平均收市價。

董事局報告

於本年度內，購股權計劃項下購股權變動詳情概要如下：

授出日期	每股股份 行使價 港幣	可行使購股權涉及的股份數目					於二零二零年 十二月三十一日 的結餘	行使期
		於二零二零年 一月一日 的結餘	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使 (附註2)	於本年度內 已失效 (附註3)	於本年度內 已註銷 (附註4)		
董事								
李明(於二零二零年 七月三十日辭任)	二零一三年八月九日 0.96	4,000,000(好)	—	—	—	4,000,000(好)	—	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
沈培英	二零一一年八月二十六日 1.40	2,000,000(好)	—	—	—	2,000,000(好)	—	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日 0.96	16,000,000(好)	—	—	—	16,000,000(好)	—	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
黎國鴻	二零一三年八月九日 0.96	3,000,000(好)	—	—	—	3,000,000(好)	—	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日 1.27	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	—	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
李洪波(於二零二零年 六月十五日辭任)	二零一三年八月九日 0.96	1,000,000(好)	—	1,000,000(好)	—	—	—	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日 1.27	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	—	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
本集團僱員								
	二零一一年八月二十六日 1.40	300,000(好)	—	—	—	300,000(好)	—	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日 0.96	4,420,000(好)	—	2,624,000(好)	—	1,796,000(好)	—	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日 1.27	2,790,000(好)	—	—	2,790,000(好)	—	—	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
總計		34,510,000(好)	—	3,624,000(好)	2,790,000(好)	28,096,000(好)	—	

董事局報告

附註：

1. 「好」字表示股份為好倉。
2. 就於本年度內已行使的購股權而言，緊接上述購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為港幣 1.10 元。
3. 合共 2,790,000 份購股權已於本年度內失效，其中合共 2,290,000 份購股權已在新百利融資有限公司為及代表置泉（作為收購方）就註銷全部尚未行使的購股權而提出的無條件強制性現金收購建議（「購股權收購建議」）於二零二零年十二月三十一日截止後，根據購股權計劃的條款自動失效。
4. 合共 28,096,000 份購股權已由於若干購股權持有人就合共 28,096,000 份購股權接納購股權收購建議而註銷。

董事購買股份或債券的權利

遠洋（連同其附屬公司統稱「遠洋集團」）於本年度曾為本公司的控股公司。遠洋已為遠洋集團的合資格董事及僱員的利益採納若干股份獎勵計劃（「遠洋股份獎勵計劃」），以便為遠洋集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項遠洋股份獎勵計劃是遠洋於二零一零年三月二十二日（「採納日期」）採納的限制性股份獎勵計劃，作為挽留及激勵遠洋集團僱員的獎勵，以有利於遠洋集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，可授予最多佔遠洋於採納日期已發行股本 3% 的股份。受託人以遠洋集團出資的現金於市場上購入限制性股份，及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

其他遠洋股份獎勵計劃包括遠洋的購股權計劃，其中一項計劃是遠洋透過日期為二零零七年九月三日之股東書面決議案採納的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」），據此，購股權可授予遠洋集團的合資格董事及僱員以認購遠洋的新股份。二零零七年購股權計劃已於二零一七年九月屆滿。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員及董事致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋集團僱員的個別表現和遠洋集團的業績獎勵彼等所作出的貢獻。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

在遠洋於二零一八年八月六日舉行的股東特別大會上，遠洋股東批准了一項遠洋的新購股權計劃（「二零一八年購股權計劃」），據此，購股權可授予合資格參與人士以認購遠洋的新股份。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員致力為遠洋股東的利益提高遠洋及其股份的價值，而且使遠洋的薪酬制度更具競爭性，能夠吸引和挽留實現遠洋戰略遠景目標所需的人才，並根據遠洋集團董事及僱員的個人表現及遠洋的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

李明先生（前榮譽主席兼非執行董事，於二零二零年七月三十日辭任）、沈培英先生（執行董事）及李洪波先生（前非執行董事，於二零二零年六月十五日辭任）於本年度持有或曾持有上述遠洋股份獎勵計劃項下授出的若干股份獎勵及／或購股權。

除以上所披露者及上文「購股權計劃」一節中所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、其控股公司、或任何其他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。

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中期報告日期起至本年報日期止的資料變動載列如下：

- (a) 獨立非執行董事羅子璘先生自二零一七年七月起擔任德利機械控股有限公司的獨立非執行董事。自二零二零年十月六日起，德利機械控股有限公司（股份代號：2102）的股份由聯交所 GEM 轉往主板上市；
- (b) 自二零二零年十二月三十一日起：—
 - (i) 沈培英先生不再擔任本公司首席執行官，但繼續擔任主席兼執行董事；及
 - (ii) 執行董事黎國鴻先生已獲委任為本公司首席執行官。

董事局報告

主要股東於本公司證券的權益

於二零二零年十二月三十一日，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部內第2及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	股份／相關股份數目	於二零二零年 十二月三十一日 佔已發行股份權益 的概約百分比 (附註1)
遠洋	受控法團權益 (附註3及5)	788,515,083 (好) (附註4)	124.06%
耀勝發展有限公司(「耀勝」)	受控法團權益 (附註3及5)	788,515,083 (好) (附註4)	124.06%
信洋國際有限公司(「信洋」)	受控法團權益 (附註3及5)	788,515,083 (好) (附註4)	124.06%
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)	788,515,083 (好) (附註4)	124.06%
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%

董事局報告

於二零二零年
十二月三十一日
佔已發行股份權益
的概約百分比
(附註1)

名稱／姓名	權益性質／身份	股份／相關股份數目	
傑寧有限公司(「傑寧」)	受控法團權益(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
瑞喜創投有限公司(「瑞喜」)	受控法團權益(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
遠洋資本控股有限公司 (「遠洋資本」)	受控法團權益(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
東範有限公司(「東範」)	受控法團權益(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	受控法團權益(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
耀品	受控法團權益(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
置泉	實益擁有人(附註5)	253,361,917(好)	39.86%
張立	受控法團權益(附註6)	45,139,000(好)	7.10%
栢星	實益擁有人(附註6)	45,139,000(好)	7.10%
王曉	實益擁有人	1,326,000(好)	0.21%
	受控法團權益(附註7)	45,139,000(好)	7.10%
	總計：	46,465,000(好)	7.31%
達佳	實益擁有人(附註7)	45,139,000(好)	7.10%

董事局報告

附註：

- (1) 於二零二零年十二月三十一日的已發行股份總數(即635,570,000股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下754,333,333股本公司可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋的全資附屬公司盛美配發及發行的377,166,666股相關股份。
- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於盛美擁有權益的535,153,166股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的535,153,166股股份；及(ii)置泉擁有權益的253,361,917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則由東範擁有70%權益。東範由遠洋資本全資擁有。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253,361,917股股份中擁有權益。
- (6) 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栢星擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (7) 達佳由王曉先生全資擁有。因此，王曉先生根據證券及期貨條例被視為於達佳擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (8) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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部內第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有股份的5%或以上的權益。

主要客戶及供應商

本年度內，來自本集團五大客戶及供應商的收入及採購額均分別少於本集團的總收入及採購額的30%。

管理合約

於本年度內，除僱傭合約外，概無訂立或不存在有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政的合約。

關連交易

於本年度內，本集團訂立以下須根據上市規則第14A章項下的申報規定於本公司年報(本董事局報告構成其一部份)中披露的關連交易。

誠如上文「股本」一節下「該等認購協議項下的新股份發行」分節所披露，本公司根據本公司與耀品於二零二零年四月三日訂立的認購協議向置泉(耀品的全資附屬公司)發行90,278,000股新普通股(「認購事項」)，構成上市規則項下的本公司關連交易。

耀品為瑞喜創投有限公司的間接全資附屬公司，而瑞喜創投有限公司則由遠洋間接擁有49%權益。由於盛美為本公司當時的控股股東及遠洋的間接全資附屬公司，故根據上市規則，耀品為盛美的聯繫人士，並為本公司的關連人士。因此，認購事項構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及獨立股東批准規定。認購事項已在本公司於二零二零年五月十九日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

董事局報告

本集團綜合財務報表附註44下「關聯方交易」所披露與一名股東的交易構成關連交易或持續關連交易，其獲豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准及披露以及其他規定。除上述交易外，本集團綜合財務報表附註44所示其他關聯方交易並不構成上市規則項下之關連交易或持續關連交易。

銀行貸款、透支及其他借貸

有關本集團的銀行貸款、透支及其他借貸的詳情載於本集團綜合財務報表附註30。

附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情載於本集團綜合財務報表附註46。

企業管治

除企業管治報告所披露者外，本公司於整個本年度一直遵守上市規則附錄十四所載列之企業管治守則之守則條文。

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。

本集團的酬金政策及退休福利

本集團之高級僱員的酬金政策由本公司的薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）按僱員的功績、資歷及能力訂定並向董事局建議。董事之酬金由薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、董事的個別表現及可供比較市場數據後制定並向董事局建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及本集團合資格僱員的一種獎勵，詳情載列於上文「購股權計劃」一節。

本集團的退休福利計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註40。

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，董事確認於年報(本董事局報告構成其一部份)刊發前最後實際可行日期，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。

核數師

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，香港立信德豪會計師事務所有限公司將於本公司的應屆股東週年大會結束時退任，並符合資格及願意重獲委任。本公司將於應屆股東週年大會上向股東提呈決議案，以重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事局

執行董事兼首席執行官

黎國鴻

香港，二零二一年三月十二日

環境、社會及管治報告

關於本報告

盛洋投資(控股)有限公司(「**盛洋**」或「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**我們**」或「**本集團**」)欣然提呈本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**本報告**」)，涵蓋二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間(「**報告期間**」)。本報告提供有關我們於多個環境、社會及管治範疇的方針、承擔及成果，當中涉獵不同重大議題，藉此向持份者全面呈現我們於有關方面的表現。

除另有指明者外，本報告的範圍涵蓋本集團五大業務分部(即美國物業投資、美國物業開發、香港物業投資、基金投資及證券投資業務)於香港、中國及美利堅合眾國(「**美國**」)的營運。我們經考慮相關應佔本集團收入及對其業務的重要性後釐定報告範圍及實體，旨在反映本集團大部份就環境、社會及管治而言視為屬重大的業務。與去年情況相比，隨著實體重新分類(Gemini-Rosemont Realty LLC(「**GR Realty**」)於二零二零年七月三十一日為本集團的合營公司，其後為附屬公司)及其後將GR Realty的財務業績於本集團的財務報表合併入賬¹，本報告的範圍已擴展至包括GR Realty所擁有的新物業開發項目及若干位於美國的重大現有投資物業。鑑於將首次包括於報告範圍內的GR Realty管理下的物業開發項目及投資物業數量龐大，我們正完善環境、社會及管治數據收集以及合併入賬機制，以提供真確、準確及全面的環境、社會及管治披露。因此，上述項目及物業的環境、社會及管治數據並非屬於本報告範圍內，而完整的環境、社會及管治披露預期將自二零二一年財政年度起涵蓋。

就報告準則而言，本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所載的規定編製。於編製本報告時，我們堅守數項原則，包括但不限於：

重要性：本報告涵蓋對持份者而言屬相關及重要的資料。我們已進行重要性評估，以評估已識別環境、社會及管治議題的相對重要性。

量化：量化資料載有說明及比較數據(如適用)，以助讀者客觀評估本集團的環境、社會及管治表現。

一致性：除內文或附註另有指明者外，本報告一直沿用一致方法呈列環境、社會及管治數據。

平衡：本報告旨在不偏不倚地提供本公司的環境、社會及管治表現，並避免或會誤導讀者的選擇、遺漏或呈列形式。

¹ 有關GR Realty分類變動及合併入賬方法的更多資料，請瀏覽https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0731/2020073100499_c.pdf

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治的願景

我們深明環境、社會及管治議題對業務營運攸關重要，故我們實施審慎的政策及措施，力求營運效益不斷提升，藉以持續發展我們的業務。憑藉堅定的決心，我們預期將可逐步提升整體環境、社會及管治表現，並為社區帶來更多的正面影響。為達成我們的環境、社會及管治願景，我們特別專注成為負責任的服務供應商、負責任的僱主及負責任的企業公民：

負責任的服務供應商

以客戶利益為業務核心

負責任的僱主

關心僱員的福祉及發展

負責任的企業公民

保護環境及致力促進社會和諧

環境、社會及管治的監管

我們致力於整個營運過程中實施充足和適當的政策及措施，以達成持份者對我們環境、社會及管治表現的期望。下表列出我們於環境、社會及管治事宜的管治架構。

董事局

制定環境、社會及管治策略、確定環境、社會及管治風險、確保風險管理及內部監控系統行之有效

環境、社會及管治工作小組

執行環境、社會及管治策略、監察環境、社會及管治相關風險及內部監控；將環境、社會及管治元素整合於業務營運內

會計部及其他部門

促進環境、社會及管治報告過程、收集及呈報資料

本公司董事局(「**董事局**」)負責我們的環境、社會及管治策略及報告，包括評估及確定環境、社會及管治相關風險，並確保已設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。環境、社會及管治工作小組由一名執行董事擔任主席及由不同關鍵營運部門主管組成，一直執行董事局釐定的環境、社會及管治策略及常規，以及直接監察環境、社會及管治相關風險及內部監控。此外，環境、社會及管治工作小組負責將環境、社會及管治元素整合於我們的業務營運內。環境、社會及管治工作小組定期就環境、社會及管治議題(包括環境、社會及管治政策、常規及表現)向董事局作出報告，以供董事局審閱並相應調整本集團的環境、社會及管治策略。同時，本公司的會計部與其他相關部門緊密合作，促進環境、社會及管治報告過程。董事局及環境、社會及管治工作小組均須審閱環境、社會及管治報告，從而確定環境、社會及管治報告所披露的資料。

環境、社會及管治報告

作為本公司企業風險管理的一部份，我們已委聘專業顧問協助識別其受影響的脆弱性及影響程度及就此排列主要業務及經營風險(包括環境、社會及管治相關風險)的優先次序，據此委派風險負責人，並制定風險緩解計劃以確保有效的風險管理。專業顧問亦就本集團內部監控作出年度評估，以識別潛在監控缺陷。有關顧問將於必要時作出改善建議。管理層已對風險管理及內部監控系統的有效性向董事局作出確認。

持份者參與

為了達致環境、社會及管治的願景，我們務必確切瞭解持份者的關注及期望，並就此作出回應。我們一直邀請持份者提供反饋意見，繼而就此作出審視並提供最新消息。於日常營運中，我們持續透過各種視為有效渠道接觸內部及外部持份者。下表概述管理層認為將影響本公司環境、社會及管治議題或將受其影響的主要持份者團體及有關參與渠道：

持份者團體	參與渠道
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 內部電郵及出版• 會議及簡介會• 培訓• 僱員活動• 表現評估
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 公司網頁• 客戶會議
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 年度及中期報告• 新聞稿及公告
供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 業務會議
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 電郵及電話溝通
社會團體及公眾人士	<ul style="list-style-type: none">• 電郵及電話溝通
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿

持份者參與乃屬持續過程，我們於未來將繼續促進持份者參與。我們亦相信，本報告能作為一個重要渠道以回應持份者對我們環境、社會及管治以及可持續性相關常規的關注。

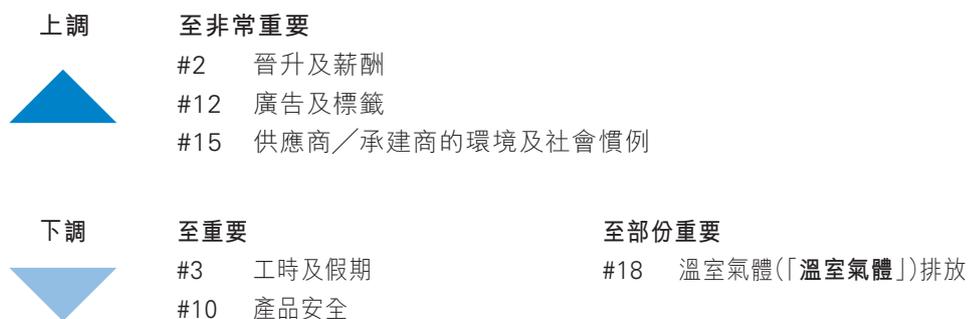
重要性評估

就報告及策略制定目的而言，為確定有關我們業務營運的不同環境、社會及管治議題的相對重要性，我們已進行重要性評估。下表顯示有關評估的程序：

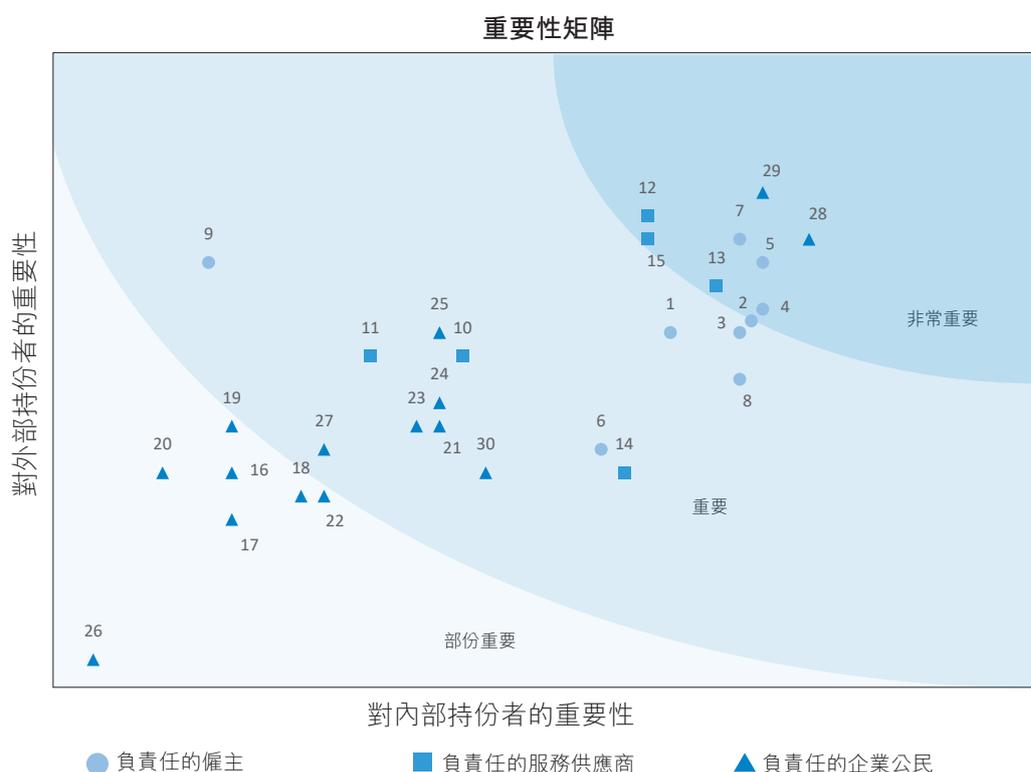


我們合共識別出30個重要議題，並已邀請內部及外部持份者完成問卷，以將議題排序。結果於下文所示的重要性矩陣中羅列。其中9個議題分類為非常重要，而大部份議題與我們成為負責任僱主的願景相關；14個議題分類為重要，而餘下7個議題則分類為部份重要。經管理層審議後，由於「生物多樣性」不屬重要議題，故並無就此作出報告。

與去年相比，若干環境、社會及管治議題的相關重要性有所變動。詳情請參閱下文：



環境、社會及管治報告



重要議題

負責任的僱主

- 1 招聘及解僱
- 2 晉升及薪酬
- 3 工時及假期
- 4 僱員待遇及福利
- 5 平等機會及反歧視
- 6 多元化
- 7 職業健康及安全
- 8 發展及培訓
- 9 童工及強制勞工

負責任的服務供應商

- 10 產品安全
- 11 服務質素
- 12 廣告及標籤
- 13 客戶資料私隱
- 14 供應鏈管理
- 15 供應商／承建商的环境及社會慣例

負責任的企業公民

- 16 廢氣排放
- 17 污水
- 18 溫室氣體(「溫室氣體」)排放
- 19 有害廢物
- 20 無害廢物
- 21 能源使用
- 22 水資源使用
- 23 氣候變化
- 24 綠色建築
- 25 環境影響
- 26 生物多樣性
- 27 噪音污染
- 28 合規
- 29 反貪污、詐騙及洗黑錢
- 30 社區投資

負責任的僱主

我們冀能成為現有及潛在僱員的首選僱主。由於我們依賴僱員提供優質服務及產品，故我們視員工為我們的寶貴資產。因此，我們非常關注員工的工作及個人福祉，我們保證會為員工提供履行職務所需的資源，並保持健康平衡的生活。

職業健康及安全

我們致力為全體僱員及可能受我們的營運及活動影響的所有其他人士提供及維持一個安全、健康及衛生的工作場所。健康及安全議題是我們營運的首要考慮因素，我們亦嚴格維持監管合規情況。各層面僱員均致力及負責執行安全措施，目標為維持充滿活力及零受傷的環境。該等準則載於員工手冊，並符合香港法例第 509 章《職業安全及健康條例》。我們定期檢討並恆常執行該等指引所載的措施，以持續改善工作場所的安全及健康情況。

另一方面，我們於美國的業務營運採取相同預防措施。我們認同建築地盤的健康及安全風險相對較高，故此採取必要措施以減輕該等風險。篩選工程管理人時，我們會仔細審查員工安全及內部安全程序成效的往績記錄。有關表現未如理想的人選將被否決。因此，我們委任的工程管理人於提供安全工程地盤方面擁有良好往績記錄，全面遵守紐約市（「紐約市」）樓宇守則及安全法規，以及紐約市樓宇守則第 33 章「施工或清拆時之防護措施」及《職業性安全及健康法案》（「**職業性安全及健康法案**」）的法規（準則 — 29CFR）。

我們的工程管理人已訂立其環境、健康及安全方案，當中涵蓋：

- 健康及安全政策
- 操守準則
- 藥物濫用測試
- 危機管理
- 災害通報

此外，於施工階段，我們委任指定地盤安全工作人員以支援安全工作慣例的實施及前往地盤進行定期監察。同時，我們已購置自家的安全帽、護目鏡及手套物資，以確保所有員工於到訪建築地盤時均具備適當及規定的防護裝備。此外，地盤工作人員獲提供定期培訓，以確保對工程過程及程序的熟悉程度並全面遵守上述法規。

儘管我們於美國的投資物業營運健康及安全風險較低，我們專注於提供妥善的安全培訓及裝備、安全工作環境以及維持及改善僱員健康的資源。透過明確的期望、持續教育、溝通及參與，我們減少工作場所發生的受傷及意外數目。

環境、社會及管治報告

於報告期間，我們發現一項有關健康及安全措施的意外。有關事項與我們於美國的物業開發項目有關，由於起重機操作員與安裝員之間溝通上出現誤解，一幅大型玻璃幕牆於安裝時遭到壓接。事件並無造成受傷，且我們已立即向紐約市樓宇局申報該事件。我們已向紐約市樓宇局提交補救工作計劃，而有關建築地盤已於兩日內獲准復工，並處以 10,000 美元罰款。我們已提醒工程管理人注意有關事件，並要求分包商立即提交解決方案。分包商已制訂一套新程序，其已於工程獲准繼續前經紐約市樓宇局調查員審閱及批准。該套新工作程序規定一名完全獨立的監工／無線電操作員於操作期間為起重機操作員提供指示。該監工／無線電操作員不得參與移動玻璃幕牆，從而減少溝通上出現誤解的機會。除上述事宜外，於報告期間並無其他不合規事宜。

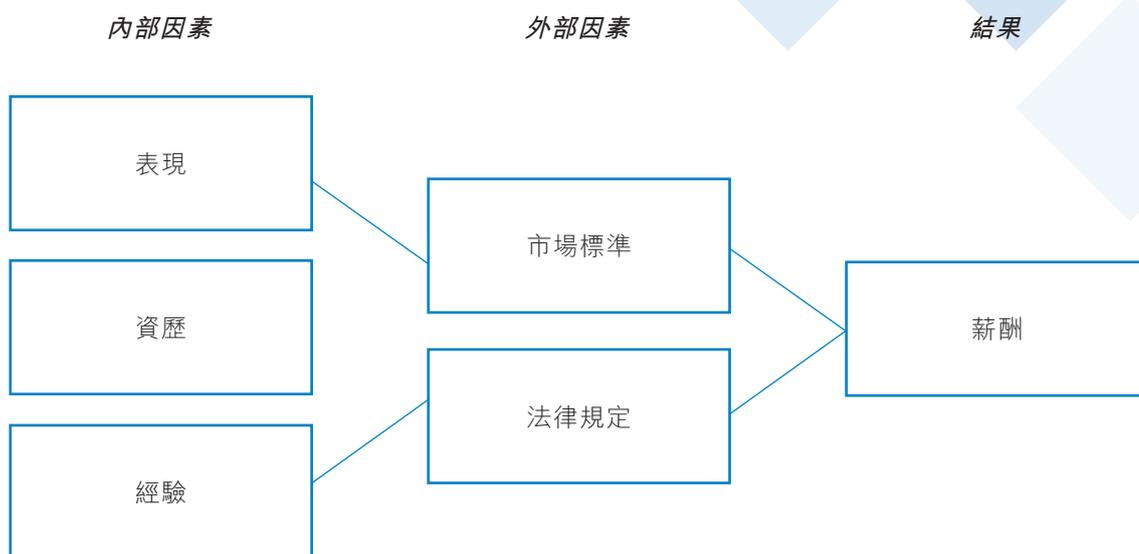
薪酬、招聘、晉升及離職

我們視僱員為寶貴資產。我們不斷致力招攬及挽留人才，並平衡節約需求與僱員福祉，旨在加強滿足感、忠誠度及人力資本投入。我們已制定人力資源政策，作為員工手冊的一部份，以根據相關法律及法規規管薪酬、罷免、招聘、晉升、工時、平等機會、多元化、反歧視，以及其他福利待遇。

僱員薪酬水平按表現基準每年參考其資歷、表現及經驗進行檢討，並因應市場標準及法律規定作出調整。有關機制確保根據僱員能力及外部環境向其提供合理回報。我們嚴格遵守香港僱傭條例(第 57 章)及僱員補償條例(第 282 章)以及美國公平勞工標準法所訂明有關僱傭規則及法規，而該等政策亦載於員工手冊內。我們會定期檢討工時、假期、薪酬及其他僱傭慣例，確保遵守最新勞工法律及法規以及本集團經營所在市場的規範。

環境、社會及管治報告

薪酬釐定機制

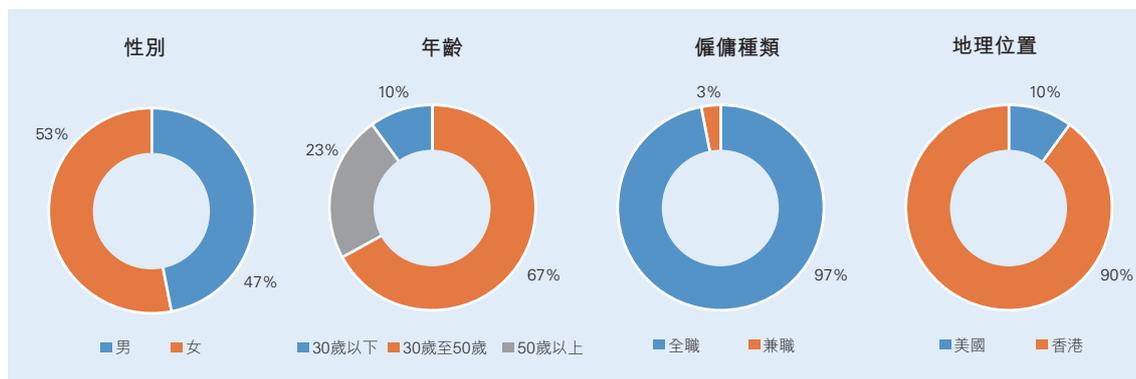


為進行於美國的物業開發項目，我們的附屬公司(作為物業的擁有人(「擁有人」))與代理(「擁有人代理」)訂立管理協議，據此，由擁有人代理負責聘任有效運營項目所需的員工，惟須經擁有人批准。

環境、社會及管治報告

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共有 155 名香港及美國僱員，當中 125 名僱員受僱於 GR Realty。就 GR Realty 的僱員數據而言，我們正制訂數據收集機制，預期將自二零二一年財政年度起的報告包括有關數據。除 GR Realty 營運外的總僱員詳細分析如下：

僱員總人數(不包括 GR Realty)



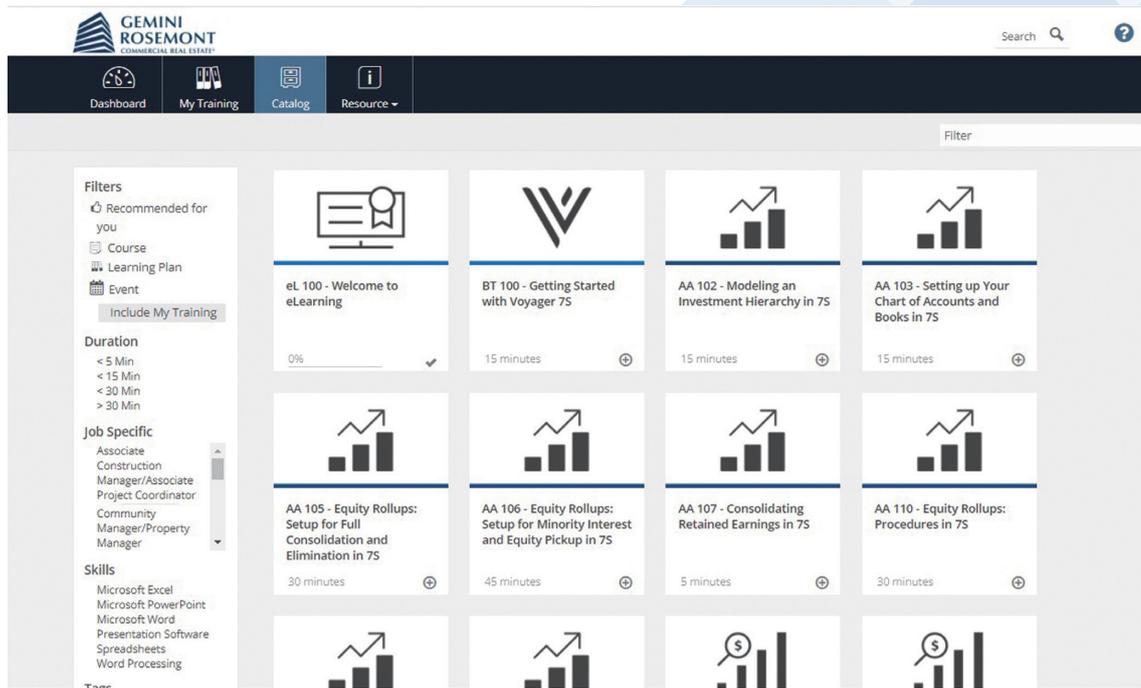
於報告期間，僱員流動總人數為 3 名，其中 2 名為女性，1 名為男性，且全部均於 30 歲至 50 歲的年齡範圍內。

發展及培訓

我們認同提供培訓對僱員個人及專業發展、乃至於對維持並改善本集團業務營運的重要性。因此，我們透過贊助培訓計劃、研討會、工作坊及會議、定期分享會、同業學習及在職培訓，致力鼓勵及支持僱員。我們預期透過該等活動，僱員將獲得寶貴的知識及技能。我們亦償付若干外部培訓課程，旨在提升僱員競爭力，使彼等有效及迅速履行職責。我們相信此慣例對實現其個人目標及我們的企業目標而言屬互惠互利。

就美國的物業開發而言，我們投放大量時間確保 GR Realty 辦公室的相關人員擁有進入工作地盤所需的有效證書及培訓。所有相關人員均持有職業性安全及健康法案規定的 10 個小時安全培訓證書，以符合資格進行新樓宇建築工程。此外，建築代理已制定要求主要工作人員取得職業性安全及健康法案規定的 40 個小時安全培訓證書的目標。

環境、社會及管治報告



為進行於美國的投資物業營運，我們採用 Yardi Learning 系統(即 GR University)以提供安全及業務相關作業，旨在培育富有商業觸覺並能貫徹發揮高水平表現且有效指導、教授及培訓他人的領導者。同時，我們亦已就僱員福利、目標制定、安全及反歧視等範疇提供網上培訓課程。

環境、社會及管治報告

僱員福利、待遇、工時及假期

我們向僱員提供各式各樣的福利，當中包括

我們感謝僱員對本集團業務發展的貢獻，並致力改善其福利作回報。除每月基本薪金外，我們按不同營運地區員工的需要提供訂制的福利，作為僱員福利待遇的一部份。

膳食補貼

交通津貼

保險計劃

有薪休假計劃

我們亦全面遵守各地法規，允許合資格僱員因健康理由或家人患上嚴重疾病等理由請假。我們並不要求亦不鼓勵僱員超時工作，原因為我們提倡工作生活平衡。我們亦提供有薪休假計劃，以提高管理休假的靈活性。

同時，我們提供其他附帶福利，包括膳食津貼、交通費津貼、醫療及工傷補償保險以及退休金計劃。我們亦於主要節日讓員工提早下班享受與親友共聚的時間。福利的程度及內容或會在不同營運地區因應不同的文化及價值觀而有所不同。

此外，我們明白維持工作生活平衡對僱員身心健康攸關重要。因此，本公司為員工定期安排社交及康樂活動，旨在減輕其工作壓力。長遠而言，有關安排亦將提升其效能與效率，加強業務持續發展的能力。因此，我們舉辦參與活動(例如節日午餐聚會及晚宴)，以讓我們的僱員不論部門、團隊及職級均可於工餘時間保持聯繫。然而，鑑於 COVID-19 疫情，作為負責任的僱主，我們已取消大型集體活動，以預防僱員在擠迫環境下受到感染。

平等機會、多元化及反歧視

我們相信文化及個人多元化能促進創新發展並提高工作效能。因此，我們積極提倡文化多元化、重視及尊重個人差異。我們旨在透過採納不歧視的招聘及僱用慣例，並秉持任何人士均不應因其個人特徵(包括但不限於性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況及種族)而受到不良待遇的原則，創造共融的工作環境。本集團藉富經驗人員以客觀標準評估員工，對所有合資格者提供平等的僱用、培訓及就業發展機會。

環境、社會及管治報告

誠如我們的員工手冊所述，不論僱員職級，我們嚴禁僱員以任何形式作出歧視及騷擾。我們嚴肅處理有關投訴，並會就此展開調查；如僱員被發現曾作出有關不道德行為，將會面臨紀律處分。為確保公平、一致及有效地處理投訴，我們已設立糾紛解決程序，以解決於僱傭關係中指稱屬歧視行為投訴。

透過採納上述措施，我們於所有重大方面均遵守香港平等機會委員會頒佈的下列條例及其有關實務守則：性別歧視條例(第480章)、殘疾歧視條例(第487章)、家庭崗位歧視條例(第527章)及種族歧視條例(第602章)。就我們於美國的業務而言，我們遵守美國聯邦殘障人士法案(Federal Americans with Disabilities Act)，根據該法案，僱員可向其上司尋求額外協助。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關僱傭法律及法規的情況。

反童工及強制勞工

我們禁止於我們任何營運及服務中僱用任何童工及強制勞工。我們嚴格禁止透過體罰、虐待、非自願奴工、勞務償債或販運等方式被強迫工作的勞工。年齡低於當地勞工法例設定年齡的兒童不應獲僱用。我們亦避免委聘已知悉於營運中僱用童工或強制勞工的行政物資及服務供應商，尤其是承建商。我們與工程管理人訂立有關美國物業開發項目的工程管理協議，當中載有特定條款使該協議受紐約州法例規管，為防止承建商僱用童工及強制勞工提供額外保障。如有發現有關不道德勞工慣例，我們要求立即採取糾正行動，包括解僱有關勞工並提供恰當補償。

憑藉上述措施，我們確保集團營運嚴格遵守香港勞工法例及美國勞工部監督的聯邦公平勞工標準法(Federal Fair Labour Standards Act (FLSA))。同時，我們定期檢討我們的僱傭慣例，確保制定有效監控措施(例如身份及年齡核實程序)，以防止僱用童工及強制勞工。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關勞工準則法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告

COVID-19 疫情

二零二零年 COVID-19 疫情爆發，造成嚴重的全球公共衛生危機，並導致環球經濟活動嚴重受阻。作為負責任的僱主，我們已採取多項措施以保障僱員的健康及安全。例如我們建議僱員盡可能遙距辦公；增加辦公室物業的清潔次數及重新編排辦公室工作間以保持社交距離；為僱員提供口罩、消毒搓手液及消毒濕紙巾；以及制定程序以追蹤僱員的健康狀況及風險。我們亦給予工程人員同等關注：我們的工程管理人已制定正式計劃以明確傳達地盤管理人、監事及人員的責任，以及於建築地盤實施多項預防措施，包括量度體溫及保持人身距離。儘管 COVID-19 疫情預期將於不久將來持續，我們將繼續監察情況，並採取適當措施以保障僱員。

負責任的服務供應商

我們冀能成為客戶一致信賴的服務供應商，並為彼等產生長遠價值。我們評估表現時以客戶滿意度作為其中一個主要評估標準。因此，我們致力以負責任的方式處理現有及潛在客戶工作、生產產品及提供服務。我們竭力以公平方式對待客戶，為彼等提供合理產品及服務。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關產品及服務責任的情況。我們有關客戶資料私隱、產品安全及服務質素、宣傳及標籤以及知識產權的慣例均嚴格遵守所有相關本地法律及法規。

客戶資料私隱

我們尊重客戶資料私隱，並負責就此為現有及潛在客戶提供保障。就我們的業務營運而言，我們維持高水平的保安及保密措施，以處理我們所接獲及持有的敏感資料(包括但不限於個人資料及銀行賬戶資料)。我們以非常審慎的態度確保嚴格遵守相關資料私隱法律及法規，包括香港個人資料(私隱)條例(第486章)以及美國的法定要求(如《美國法典》第15編《聯邦貿易委員會法》(Federal Trade Commission Act)第41至58條)。

環境、社會及管治報告

為向僱員提供清晰指示並就保障客戶資料私隱事宜提供支援，我們已就資料收集、資料用途、資料傳送及資料安全設立相關政策及程序，基本原則如下：

資料收集 僅收集為進行業務所需的客戶資料	資料用途 除非獲得有關新用途的同意，否則將僅就收集有關資料的用途使用客戶資料	資料傳送 除非法例規定或先前已知悉，否則禁止向其他人士轉讓或披露客戶資料	資料安全 維持適當的保安系統及措施以防止未經授權取得有關資料
--------------------------------	--	--	--

此外，本集團有關存取客戶資料的權限按部門、職位及項目而定，以確保只有相關人員方可存取敏感客戶資料。

產品安全及服務質素

我們致力為客戶提供高質產品及服務。我們旨在透過交付優質物業項目，為客戶帶來舒適且滿意的居住環境，從而建立良好公司信譽，並建立客戶的忠誠度。有鑑於此，我們已制定一系列的品質標準，以規管建設工程的不同方面，包括施工程序、建築材料及落成部份的質量。我們特別關注我們物業的產品安全議題，並負責確保產品於交付客戶前處於良好狀態。本集團不會接納未能符合標準的物業開發項目。除嚴格執行有關標準外，我們亦定期就此作出審視，以維持對國家及本地法律以及自願行為守則的意識及遵守。就我們於美國的投資物業而言，我們為樓宇設備(包括升降機、照明及滅火器)進行定期檢查及維護，以確保該等設備能安全及有效運作。我們亦定期進行火警演習，以增進物業員工及租戶對緊急應變政策及程序的熟悉程度。

宣傳及標籤

我們相信客戶忠誠度乃公司長期成功的關鍵，而有關忠誠度乃透過持續、真誠及可信賴的交流建立。因此，我們採納道德銷售及市場推廣慣例，以客戶利益為整個過程的核心。我們於公佈宣傳及標籤前均會審閱當中的所有資料，以確保並無載有錯誤或具誤導性的資料。我們嚴格遵守有關方面的相關法規及準則，同時要求我們所有物業開發代理於物業銷售階段遵守相關法規或準則。有關物業銷售相關法規包括但不限於房地產財團發售、自住住宅物業轉換為企業擁有權、新建成、空置或非住宅公寓以及新建成及空置合作建屋的監管法規(Regulations Governing Real Estate Syndication Offerings, Conversion of Occupied Residential Property to Cooperative Ownership, Newly Constructed, Vacant or Non-Residential Condominiums and Newly Constructed and Vacant Cooperatives)(紐約州守則、規則及法規第13條第16及20部分)。

環境、社會及管治報告

知識產權

我們尊重知識產權。於公司層面，我們已於不同地區註冊我們的商標，以防止其他人士侵犯智識產權，以保障本集團免受潛在不利影響。針對我們的物業開發項目，代理與建築師謹慎協商一項不可撤銷許可，以使用其設計(包括任何元素及圖像)。同時，我們要求所有部門的僱員於履行職務(如草擬文件)時避免違反知識產權。

供應鏈管理

我們鼓勵資產管理人、供應商、顧問及承建商維持高標準的商業道德及行為，同時保持令人滿意的環境及社會表現。於甄選及評價過程中，我們採納具已界定評估準則的公平基準，以確保僅委聘並無利益衝突的合資格供應商、顧問及承建商。有關高標準亦適用於我們分包商的管理，而美國物業開發項目的工程管理人(代表我們)已參與由工程管理人展開的甄選分包商的過程，此舉可於一定程度上確保有關質素及效率。

供應商的環境及社會表現

除產品質素及價格外，於我們與供應商接洽的整個過程中，環境、社會及管治表現為主要評估標準之一。與供應商確立合約關係前，我們會對其環境、社會及管治表現作出評核。以我們的物業開發項目為例，工程管理人秉持我們於環境、社會及管治上的價值，並已制定環境、健康及安全方案，當中涵蓋不同環境及安全規定，包括健康及安全政策、操守準則及項目地盤藥物濫用測試等，以確保工程妥善進行，並達致理想的環境、社會及管治表現。於完成合約以及交付產品及服務後，我們在考慮未來合作機會時亦會計及供應商的環境、社會及管治表現。有關慣例讓我們得以委聘具環保及社會責任感的供應商。例如，我們的工程管理人設立環境管理計劃，以監督對其各自分包商的廢物、水質、空氣質素及其他相關環境監控。

憑藉上文所述有關供應鏈管理的機制，我們有信心以負責任的方式提供優質產品及服務。我們將繼續改善我們的供應鏈管理慣例，並擴展有關方面的工作，以有效應對環境及社會風險。

負責任的企業公民

我們冀能成為我們營運所在社區內負責任的企業公民。我們肩負為股東帶來盈利的使命，同時亦致力為社區各界輸送正面價值，務求達致包容性增長。因此，我們積極保護環境，並支持我們社區的社會及經濟發展。

排放物

除我們的辦公室及投資物業排放溫室氣體及產生固體廢物(將於其後章節詳述)外，根據本集團的業務分部，我們並無任何直接及重大廢氣排放及廢水的排污。

我們於美國的物業開發項目處於由拆除至早期施工等不同階段。鑑於主要關注事項之一為粉塵遷移，我們已採取多項管控措施包括遮蓋廢物清理車輛、適當存置揚塵物料及使用灑水系統，以減少揚塵。就廢水的排污而言，地基分包商設置一個儲水缸以處理及回收地盤用水，藉此防止地盤的地下水排入城市污水系統。由於建築工程已外判予專業承建商，本集團對工程並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋工程活動的排放數據。

本集團於報告期間所產生的溫室氣體總量主要包括我們辦公室所用的電力及作通勤用途的汽油消耗量，其載列如下：

溫室氣體(「溫室氣體」)排放¹(不包括 GR Realty)

(以噸二氧化碳當量為單位)

	二零二零年	二零一九年
直接(範圍一)排放量	8.1	8.0
直接(範圍一)排放量人均密度 ²	0.3	0.3
間接(範圍二)排放量	27.8	27.8
間接(範圍二)排放量人均密度	0.9	1.1
其他間接(範圍三)排放量	276.6	245.4
其他間接(範圍三)排放量人均密度	9.2	9.4

¹ 碳排放量乃經參考香港聯交所刊發的「環境關鍵績效指標匯報指引」、電力供應商發佈的排放系數及英國商業、能源及工業策略部刊發的「英國政府用作公司呈報的溫室氣體換算系數」後計算得出。

² 除另有指明者外，於本環境、社會及管治報告中，密度指人均產生排放/消耗能源的數量。

環境、社會及管治報告

直接(範圍一)溫室氣體排放主要由於車輛消耗汽油所致。間接(範圍二)溫室氣體排放主要由於消耗電力所致。其他間接(範圍三)溫室氣體排放主要由於承建商所產生的建築廢物及使用紙張(佔極少部份)所致。範圍二及範圍三溫室氣體排放量均有所減少，證明本集團為減少溫室氣體所付出的努力。

儘管本集團的直接排放微乎其微，我們於營運期間亦致力減少產生溫室氣體，以減輕對氣候變化的影響。我們於香港的營運受環境局監管，而我們於美國的營運則完全遵守美國國家環境保護局的監管。工程管理人與本集團於有關方面的理念一致，並已實施上述不同措施，以確保完全遵守適用法律及法規，包括紐約市樓宇守則。

廢物

我們堅守廢物管理原則。為適當處理及處置我們的業務活動產生的所有廢物，我們已訂立的慣例於所有重大方面均符合相關法律及法規，其中就處理無害廢物而言即香港的廢物處置條例(第354章)及美國的資源保護和回收法的法規(Resource Conservation and Recovery Act (RCRA) Regulations)。於報告期間，我們沒有發現有關不遵守環境法律及法規的情況。

於報告期間，本集團直接產生的主要無害廢物為紙張，而我們的辦公室僅產生少量有害廢物，包括電池、光管以及電器及電子設備產生的廢物，因此我們認為無需作出披露。處置及回收的無害廢物總量的資料如下：

辦公室無害廢物(以千克為單位)(不包括GR Realty)	二零二零年	二零一九年
處置總量 ¹	70	274
回收總量	293	320

¹ 本集團於報告期間的上述項目購買數量(不包括已回收數量)已被視作已處置數量。

於報告期間，所處置無害廢物數量大幅減少乃因彈性工作安排下的辦公室資源用量減少，而已回收無害廢物總量亦因而有所下降。

我們將繼續於整個營運過程中減廢、再用及再造，以將送向堆填區處置的廢物減至最少。我們已實施綠色辦公室措施，例如提倡雙面列印及影印並鼓勵使用回收紙張等，以將廢物排放量減少至最低。此外，我們已於辦公室設置適用設施(如回收箱)以便進行源頭分類及廢物回收。就我們於曼哈頓共享工作空間的辦公室而言，我們透過利用共享資源例如共用打印機及其他一般設施以及使用回收紙張、金屬及塑膠，以減少行政廢物。就我們於美國的投資物業而言，我們亦盡可能回收電燈及電池。

環境、社會及管治報告

就我們於美國的物業開發項目而言，於報告期間所產生的主要建築廢物為紙板、石材、木材、石灰、金屬及其他殘餘廢物。我們的工程管理人已實施一項建築廢物計劃以於建築過程中減少及分隔廢物，並將大部份廢物自堆填區分流。於報告期間承建商產生的建築廢物詳情如下：

美國物業開發項目建築廢物(以噸為單位)(不包括 GR Realty)	二零二零年	二零一九年
紙板	45	不適用
石材	57	不適用
木材	266	161
石灰	48	不適用
金屬	39	12
殘餘廢物	20	不適用
泥土	不適用	6,298
混凝土	不適用	188
碎石	不適用	56

隨著建設工程展開，地盤已不再產生若干拆除工作廢物，例如泥土、混凝土及碎石。

此外，根據美國有關處理無害廢物的資源保護和回收法的法規(Resource Conservation and Recovery Act (RCRA) Regulations)，我們將聘請土壤工程顧問，以測試在挖掘及地基工程期間從項目地盤移除的所有土壤並進行定性。該顧問將就從項目移除土壤制定一項符合所有市、州及聯邦法例的計劃。

資源使用

我們深明地球資源有限。因此，我們致力節省資源以達致環保及營運效益。我們已實施多項措施，以提升能源效益、將用紙量減至最低、減少耗水量及推動僱員改變習慣。透過積極監察及管理資源使用，務求減少我們的營運成本以及碳足跡。使用包裝材料與我們的業務不相關，惟能源消耗量及耗水量的詳情將於下文中討論。

於報告期間，我們在營運過程中直接消耗的能源種類主要為電力及汽油：

電力(以千瓦時為單位)(不包括 GR Realty)	二零二零年	二零一九年
消耗量	34,345	34,762
消耗量人均密度	1,145	1,337

環境、社會及管治報告

於二零二零年，本集團的電力消耗總量為34,345千瓦時，與二零一九年的消耗量相若。電力密度減少說明目前的能源效益措施有效。就我們於美國的物業開發項目而言，由於我們對承建商於工程所用的電力消耗量並無直接管控，本報告範圍並不涵蓋相關數據。

燃料(不包括GR Realty)	二零二零年	二零一九年
汽油消耗量(升)	2,998	2,966
汽油消耗量人均密度(升)	100	114

於二零二零年，汽油消耗量為2,998升，與二零一九年的消耗量相若。有關汽油消耗量由香港辦公室的汽車用量產生。汽油消耗量密度減少乃由於汽車用量減少，與本集團提倡的綠色營運相符。就其他燃料而言，我們於美國的物業開發項目曾使用汽油及柴油發電機、汽車及機械，但由於建設工程由工程管理人規劃及進行，我們於施工期間對該等燃料消耗量並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋相關數據。

本集團已在整個營運過程中實行多項措施。我們的香港辦公室推行關閉閒置照明及電器的政策，及有效運用附有由機電工程署發出的能源標籤的節能裝置。該等措施成功減少我們業務活動產生的電力消耗。就我們於美國的投資物業而言，我們已使用LED照明取代低效的白熾燈及螢光燈照明、安裝佔位感應器及日光收集鎮流器，以減少電力消耗。此外，我們致力於施工期間透過盡可能安裝低能耗LED燈作臨時照明以限制能源使用。我們致力於設計新樓宇，透過符合二零一六年節能守則(2016 Energy Conservation Code)規定而於其生命週期內節約能源。

就用水而言，儘管我們位於香港及美國的辦公室均有用水，由於員工數目有限及本集團業務的性質，故消耗量可被視為非重大消耗量。此外，由於我們營運所處的辦公室物業的供水及排水皆由辦公室物業的大廈管理處全權控管，向個別租戶提供用水及排水數據或分錶被視為並不可行。然而，為樹立節約用水的意識，本集團提倡在工作地點節約用水。我們透過於茶水間及洗手間放置提示標語，鼓勵員工節約用水。我們亦提倡以非用作食水為目的循環用水，例如使用清洗產品後的水澆灌植物或收集使用過的水清潔地板等。該等努力在節約用水上取得令人滿意的成果。同時，我們於美國的營運應用相同系列的措施，以符合水管及紐約市水資源保護守則(Plumbing and NYC Water Conservation Code)的規定。就我們於美國的物業開發項目而言，由於我們對承建商於工程所用的耗水量並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋相關數據。

環境、社會及管治報告

環境影響

作為良好企業公民的持續承諾，我們深明將業務營運及投資組合造成的負面環境影響減至最低的責任，從而達致可持續發展，為我們的持份者及社區整體產生長期價值。

我們定期評估我們業務的環境風險，檢討環境慣例並採納必要的防範措施以減少風險。就於美國的營運而言，我們亦要求我們的承建商及分包商實施以下政策，以管理以下對環境有所影響的因素：

噪音：所有工程活動均須在日間正常工作時間內(一般為上午七時至下午五時)進行，並符合紐約市建築守則(NYC Construction Code)的所有法律及條例。倘須於正常工作時間以外時段進行施工，則工程管理人須向紐約市樓宇局取得在標準工時以外時間施工的許可(After Hours Variance Permit)，並提供相關消減噪音計劃。

安全：於行人天橋橋接的所有位置亦提供臨時電燈，確保有充足照明。

與紐約市監管機關協調：擁有人代理與所有市內機關進行廣泛協商，並要求所有承建商於整個施工期間須符合所有機關的規定。

施工污染：工程有可能透過塵埃、泥土及碎石對鄰近地盤及街道造成污染。工程管理人須全面解決該等問題，保持潔淨的工作場所，並遵守紐約市樓宇守則的所有規定，而該守則列明規定的具體詳情。

氣候變化

我們深明氣候變化對我們的業務營運構成風險，特別是我們於美國的物業開發項目及投資物業。有關特定風險包括潛在水災、風暴／強風災害及潛在電能損失。該等事件各自可能造成財產損失，並對工程人員或公眾人士造成傷害。因此，我們於項目開發的不同階段(包括樓宇設計、工程規劃以及施工期間)實施各種措施以降低該等風險，務求有效地保障物業及工程人員的安全。例如，為減輕水災的潛在影響，所有新工程項目均設計於洪水面之上；就潛在風暴／強風災害而言，我們委聘外牆工程師記錄樓宇外牆的項目要求(包括防風及風壓方面)。

環境、社會及管治報告

反貪污、詐騙及洗黑錢

我們旨在維持最高標準的公開性、正直性及問責制度，且預期我們的全體員工遵守高標準的道德、個人及專業行為。我們絕不容忍我們的任何業務營運涉及貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐活動。該等制度按員工手冊嚴格執行，並全面遵守香港廉政公署實施的香港法例第201章《防止賄賂條例》以及《美國海外反腐敗法》。我們已就內部及外部人士向管理層直接報告可疑欺詐行為的私人保密通訊渠道制定舉報程序等相關監控。我們亦定期持續檢討內部監控系統的有效性，以防止發生貪污活動。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關貪污法律及規例的情況。

社區投資

作為負責任的企業公民，我們促進對我們經營所在當地社區的社會貢獻。作為行業參與者，我們對能夠為當地社區作出正面的貢獻而感到自豪。我們非常重視培養員工的社會責任意識，並鼓勵其於工作及私人時間更好地為社區服務。我們將繼續支持僱員舉辦及參與符合我們核心價值的慈善活動。

此外，我們全力支持僱員透過於需要時履行陪審團義務及證人義務從而履行公民責任及社會義務。本公司亦鼓勵員工參與投票，表達其對政治的關注及觀點。同時，我們參與文化保育。於我們於美國的物業開發項目拆除階段，擁有人代理與保育承建商合作保存一項歷史藝術品，該藝術品原為預計拆卸區域的一部份。受保存的藝術品其後已轉移作永久保育。我們將繼續物色積極參與社區的方法。傳統上，我們每年均會參加年度社區服務日。然而，鑑於COVID-19疫情爆發，我們今年暫停有關活動。

環境、社會及管治報告

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

一般披露及關鍵績效指標	載有相關資料的部份 (頁數)	備註
環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A1.1	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A1.2	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A1.3	不適用	並無產生重大有害廢物
關鍵績效指標 A1.4	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A1.5	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A1.6	負責任的企業公民 (56-61)	
層面 A2：資源使用		
一般披露	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A2.1	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A2.2	不適用	請參閱負責任的企業公民 (56-61) 一節所載闡釋內容
關鍵績效指標 A2.3	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A2.4	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A2.5	不適用	使用包裝材料對本集團而言並非重大議題
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A3.1	負責任的企業公民 (56-61)	
層面 A4：氣候變化		
一般披露	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 A4.1	負責任的企業公民 (56-61)	
社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	負責任的僱主 (46-53)	
關鍵績效指標 B1.1	負責任的僱主 (46-53)	
關鍵績效指標 B1.2	負責任的僱主 (46-53)	
層面 B2：健康及安全		
一般披露	負責任的僱主 (46-53)	
關鍵績效指標 B2.1	不適用	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B2.2	不適用	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B2.3	負責任的僱主 (46-53)	

環境、社會及管治報告

一般披露及關鍵績效指標	載有相關資料的部份 (頁數)	備註
社會		
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	負責任的僱主 (46-53)	
關鍵績效指標 B3.1	負責任的僱主 (46-53)	
關鍵績效指標 B3.2	負責任的僱主 (46-53)	
層面 B4：勞工準則		
一般披露	負責任的僱主 (45-53)	
關鍵績效指標 B4.1	負責任的僱主 (45-53)	
關鍵績效指標 B4.2	負責任的僱主 (45-53)	
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	負責任的服務供應商 (53-55)	
關鍵績效指標 B5.1	不適用	供應商的數量將於二零二一年財政年度的報告內披露
關鍵績效指標 B5.2	負責任的服務供應商 (53-55)	
關鍵績效指標 B5.3	負責任的服務供應商 (53-55)	
關鍵績效指標 B5.4	負責任的服務供應商 (53-55)	
層面 B6：產品責任		
一般披露	負責任的服務供應商 (53-55)	
關鍵績效指標 B6.1	不適用	不適用
關鍵績效指標 B6.2	負責任的服務供應商 (53-55)	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B6.3	負責任的服務供應商 (53-55)	
關鍵績效指標 B6.4	負責任的服務供應商 (53-55)	
關鍵績效指標 B6.5	負責任的服務供應商 (53-55)	
層面 B7：反貪污		
一般披露	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 B7.1	不適用	於報告期間並無已審結的案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B7.2	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 B7.3	負責任的企業公民 (56-61)	
層面 B8：社區投資		
一般披露	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 B8.1	負責任的企業公民 (56-61)	
關鍵績效指標 B8.2	負責任的企業公民 (56-61)	

企業管治常規

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)承諾建立及維持高水平的企業管治 — 經由本公司領導及管理、釐定及控制本公司及其附屬公司(「本集團」)的風險以確保向本公司所有股東負責的程序。

本企業管治報告(「企業管治報告」)概述本公司企業管治的主要原則。倘本公司股東對本公司企業管治事項有任何問題，可以踴躍向本集團提出觀點，亦可以直接向董事局主席(「主席」或「董事局主席」)提出任何所關注的事項。

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本公司已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「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.2.1、A.2.7及E.1.2條除外。

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與首席執行官(「首席執行官」)的角色應有區分，並應由不同人士擔任，李明先生於二零二零年七月三十日辭任非執行董事兼董事局榮譽主席後，執行董事沈培英先生(「沈先生」)獲委任為董事局主席，並自二零二零年七月三十日起兼任主席及首席執行官的角色。於二零二零年十二月三十一日，沈先生不再擔任本公司首席執行官，惟繼續擔任主席，而執行董事黎國鴻先生則獲委任為本公司新任首席執行官以取代沈先生。

董事局相信，儘管沈先生於二零二零年七月三十日至二零二零年十二月三十一日期間(「相關期間」)內兼任主席及首席執行官的角色，此舉並無削弱董事局於相關期間的權力及職權平衡，乃因董事局由極具經驗及才幹的成員組成，且富有獨立性，董事局八名成員中設有三名獨立非執行董事。此外，重大決策均由董事局成員共同決定。

守則條文第A.2.7條規定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)。

企業管治報告

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。由於因應COVID-19所實施的出入境限制，並須出席其他已預先安排的業務事宜，故時任董事局榮譽主席李明先生未能出席本公司於二零二零年四月二十九日舉行的股東週年大會。

董事局

董事局組成

於二零二零年十二月三十一日，董事局合共由八位成員組成，包括三位執行董事(而其中一位為主席)、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。

於本年度，本公司合共舉行了九次董事局會議(包括四次董事局例會)、一次股東週年大會(「股東週年大會」，乃於二零二零年四月二十九日舉行)及一次股東特別大會(「股東特別大會」，於二零二零年五月十九日舉行)。各董事個別出席該等會議的記錄表列如下：

	出席／舉行會議的次數		
	董事局會議	股東週年大會	股東特別大會
董事			
沈培英先生(ED)(主席)	5/9	0/1	0/1
黎國鴻先生(ED)(首席執行官)	9/9	1/1	1/1
林依蘭女士(ED)			
(自二零二零年六月十五日起獲委任)	7/7	不適用	不適用
唐潤江先生(NED)	5/9	1/1	1/1
周岳先生(NED)			
(自二零二零年十二月十日起獲委任)	1/1	不適用	不適用
羅子璘先生(INED)	9/9	1/1	1/1
盧煥波先生(INED)	9/9	1/1	1/1
陳英順女士(INED)	6/9	0/1	1/1

附註：

ED 執行董事
NED 非執行董事
INED 獨立非執行董事

所有董事可獲得相關及適時的資料。彼等亦可獲得本公司的公司秘書(「公司秘書」)提供的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局文件及有關材料。倘董事提出問題，本公司會盡快作出詳盡回應(如可行)。

倘本公司主要股東或董事出現潛在的重大利益衝突，有關事宜將於董事局實際會議上討論，而不會透過提呈書面決議案處理。並無涉及利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議，處理有關衝突事宜。

所有載有董事姓名的公司通訊均列示獨立非執行董事的身份。列示獨立非執行董事的身份及董事角色及職能的最新董事名單存置於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站。

角色及責任

董事局通過領導及監督，集體負責推動本集團的成功及利益。董事局的主要工作是：

- 以審慎有效的監控架構為本公司提供企業領導，令風險得以評估及管理；
- 設定本公司的策略目標，確保所需的財務及人力資源是配置得宜，令本公司可達到其目標及評審其管理層的表現；及
- 設定本公司的價值及標準，確保了解及滿足其對股東及他人的責任。

本年度內並無發現可導致嚴重懷疑本公司的持續經營能力的事件或重大不明朗情況。董事有責任根據適用監管要求，在各重大範疇上編製真實及公平表述的本公司財務報表。

董事局及管理層的責任分工

雖然董事局負責指導及批准本集團的整體策略，本集團亦已在其商業範疇上組成強大管理隊伍，並擁有制訂及行使營運及非營運職務的權力及責任。本集團管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須定期直接向首席執行官匯報本集團的業務表現、營運及職務上的事項，此能令本集團管理層更有效地分配資源以制定決策及促進日常營運。

董事局及本集團管理層充分認知彼等各自的角色，並忠於良好企業管治。董事局負責監督管理層識別商機及風險的過程。董事局的角色並非管理本集團日常業務。董事局向執行董事、高級管理人員授權執行日常營運、業務策略及本集團業務管理的權力及責任，並向董事局委員會授出若干特定責任。

企業管治報告

董事局已為董事局的決策訂立正式附表。該附表包括建立本集團長期目標及商業策略、本集團的企業架構變動、審批重大交易、企業管治及內部監控。董事局認為適合向其委員會授權的事項已載於其委員會的特定職權範圍內。職權範圍明確界定董事局委員會的權力及責任。此外，董事局不時從董事局委員會收到有關對本集團而言屬重大的任何事項的報告及／或建議。

培訓

各新任執行或非執行董事須參與入職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，發展並重溫其知識及技能。於本年度內，董事已參與下列持續專業發展活動：

董事	培訓類型 ^(附註1)
沈培英先生(ED)(主席)	a, b
黎國鴻先生(ED)(首席執行官)	a, b
林依蘭女士(ED)(自二零二零年六月十五日起獲委任)	a, b
唐潤江先生(NED)	a, b
周岳先生(NED)(自二零二零年十二月十日起獲委任)	b
羅子璘先生(INED)	a, b
盧煥波先生(INED)	a, b
陳英順女士(INED)	a, b

附註1：

- a. 出席研討會或培訓課程
- b. 閱讀與經濟、一般業務或董事職責及責任等相關的報紙、雜誌及最新資料

董事及高級人員的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當責任保險以就針對董事及高級人員的法律訴訟向董事及高級人員作出彌償保證。於整個本年度，本公司董事及高級人員並無遭遇任何索償。

獨立意見

董事局及其委員會認為適當時可向獨立專業顧問尋求意見。各董事亦可於得到董事局主席及／或本公司審核委員會主席的同意後，就與本公司相關事項尋求獨立專業意見以履行其責任，費用由本集團支付。於本年度並無董事行使尋求獨立專業意見的權利。

非執行董事的獨立性

獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載指引均被視為獨立。本公司已收到來自各獨立非執行董事對其獨立性的書面確認。彼等並無涉及可能嚴重妨礙其行使獨立或客觀判斷的任何商業關係或其他情況。此外，三位獨立非執行董事已代表超過三分之一的董事局人數，就維持全面及有效控制本集團及其行政管理，已構成合適的權力均衡。

各董事間的關係及聯繫

董事局成員之間並無存有任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

主席及首席執行官

企業管治守則的第A.2.1條守則條文規定，董事局主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與首席執行官之間職責的分工。本公司支持主席與首席執行官之間職責的分工，以確保權力及權限均衡。主席與首席執行官的職務分離，目前分別由沈培英先生及黎國鴻先生擔任。該等職務已明確界定各自的職責。

主席的主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局委員會成員協助下，首席執行官負責本集團業務的日常管理、向董事局建議策略，以及決定及執行營運決策。

委任、重選及免任

沈培英先生(作為執行董事)的現有服務協議自二零二零年八月九日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該協議。根據上述服務協議，沈先生的薪酬為每年港幣180,000元。

黎國鴻先生(作為執行董事)的現有服務協議自二零二零年八月九日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該協議。根據上述服務協議，黎先生的薪酬為每年港幣180,000元。

林依蘭女士(作為執行董事)的現有服務協議自二零二零年六月十五日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知以提前終止該協議。根據上述服務協議，林女士的薪酬為每年港幣180,000元。

企業管治報告

唐潤江先生(作為非執行董事)的現有服務協議自二零二一年三月一日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知以提前終止該協議。根據上述服務協議，唐先生的薪酬為每年港幣 180,000 元。

周岳先生(作為非執行董事)的現有服務協議自二零二零年十二月十日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該協議。根據上述服務協議，周先生的薪酬為每年港幣 180,000 元。

羅子璘先生及盧煥波先生(作為獨立非執行董事)均已與本公司重續委任函，自二零二一年一月二日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，彼等各自的薪酬為每年港幣 180,000 元。

陳英順女士(作為獨立非執行董事)已與本公司重續委任函，自二零二零年四月二十一日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，陳女士的薪酬為每年港幣 180,000 元。

根據本公司組織章程細則(「細則」)，所有董事均須每三年於股東週年大會上最少輪值退任及膺選連任一次。根據細則第 116 條，黎國鴻先生及陳英順女士將於應屆股東週年大會上從董事局輪值退任並願意膺選連任。

根據細則第 99 條，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會(在填補臨時空缺的情況下)或直至本公司下屆股東週年大會(在增加董事局成員的情況下)為止，並符合資格在本公司股東大會上膺選連任，惟若彼於股東週年大會上退任，則於決定須在該大會上輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。執行董事林依蘭女士獲董事局委任為董事局新增成員，自二零二零年六月十五日起生效，任期直至應屆股東週年大會為止。林依蘭女士符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。非執行董事周岳先生獲董事局委任為董事局新增成員，於本公司與置泉國際有限公司(作為收購方)就本公司證券的強制性全面收購建議聯合刊發日期為二零二零年十二月十日的綜合收購建議及回應文件寄發後，自二零二零年十二月十日起生效，任期直至應屆股東週年大會為止。周岳先生符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事局委員會

董事局已成立四個董事局委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會（統稱「董事局委員會」），以監察本公司事務的特定範疇。下表提供各董事局成員服務的此等委員會的成員資料。

董事局委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
沈培英先生 (ED)	—	—	C	C
黎國鴻先生 (ED)	—	—	—	M
唐潤江先生 (NED)	M	—	—	M
周岳先生 (NED)	M	—	—	M
羅子璘先生 (INED)	C	C	M	M
盧煥波先生 (INED)	M	M	M	—
陳英順女士 (INED)	M	M	M	—

附註：

- C 相關董事局委員會主席
- M 相關董事局委員會成員
- ED 執行董事
- NED 非執行董事
- INED 獨立非執行董事

董事局委員會獲提供足夠資源以履行其職務，並在作出合理要求後，可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

本年度內，各個別委員會成員於董事局委員會會議的出席率概述如下。

董事局委員會	審核委員會	出席／舉行會議次數		
		薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
沈培英先生 (ED)	—	—	2/3	1/1
黎國鴻先生 (ED)	—	—	—	1/1
唐潤江先生 (NED) (自二零二零年六月十五日起獲委任為成員)	2/2	—	—	1/1
周岳先生 (NED) (自二零二零年十二月十日起獲委任為成員)	1/1	—	—	不適用
羅子璘先生 (INED)	3/3	2/2	3/3	1/1
盧煥波先生 (INED)	3/3	2/2	3/3	—
陳英順女士 (INED)	3/3	1/2	2/3	—

企業管治報告

提名委員會

董事局提名委員會(「**提名委員會**」)每年正式舉行至少一次會議。

提名委員會於需要額外委任董事或填補董事職務的臨時空缺時，會在配合本公司的業務發展及需要下，作出領導及就委任向董事局提出建議。在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會將根據本公司董事提名政策所載的董事提名及委任的準則作考慮，當中包括但不限於品格及誠信；技能及專長；專業及學術背景；就履行董事局及／或委員會職責承諾能投放的時間；以及本公司董事局多元化政策的元素等。倘若提名過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會將根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列彼等的優先次序。提名委員會屆時將向董事局提供建議，以在董事職位的候選名單中挑選合適人選作出委任。董事局根據細則及上市規則，委任合適的人士。

就於本公司股東大會上重新委任董事局成員，提名委員會將審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務以及其於董事局中的參與及表現水平，連同退任董事是否繼續符合本公司董事提名政策所載的提名及委任標準，從而向董事局提出建議，以便其作出考慮及向本公司股東提供建議。

於本年度內，提名委員會曾舉行三次會議。於本年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 檢討及評估董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，以配合本公司的企業策略；
- (b) 審閱及建議重新委任於本公司於二零二零年四月二十九日舉行的股東週年大會上退任的董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 審閱及建議委任沈培英先生(執行董事)為董事局主席、委任黎國鴻先生(執行董事)為本公司首席執行官、委任林依蘭女士為執行董事、委任周岳先生為非執行董事及委任王晓先生(於二零二零年十二月三十一日辭任)為非執行董事；

- (e) 審閱及建議重續 (i) 沈培英先生、黎國鴻先生、唐潤江先生及李洪波先生(於二零二零年六月十五日辭任)的董事服務協議；及(ii) 羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士的委任函；及
- (f) 分別審閱及建議林依蘭女士、王曉先生(於二零二零年十二月三十一日辭任)及周岳先生的董事服務協議。

根據提名委員會的書面職權範圍(可在本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站查閱)，提名委員會的主要職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)一次，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事局作出的任何變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格的人士擔任董事局成員，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提出建議；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事局主席及首席執行官)繼任計劃向董事局提出建議。

由於本公司明瞭擁有董事局成員多元化政策可提高其表現質素，並為維持本公司競爭優勢的重要元素，根據提名委員會的建議，董事局已採納董事局成員多元化政策，以符合上市規則。根據本公司的董事局成員多元化政策，在設定董事局成員組合以達致董事局成員多元化時，會從多個元素對有關人選作出考慮，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化及教育背景、專業資歷、技能、知識以及行業及地區經驗。本公司關注維持董事局女性成員的適當比率，惟董事局所有委任最終將根據本公司的業務及策略得益而定，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事局成員多元化的裨益。本公司目前有兩名女性董事，日後若有合適人選，董事局將增加女性董事的比例。提名委員會將會討論及協定(如有需要)為達致董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局作出有關建議。

企業管治報告

薪酬委員會

董事局薪酬委員會(「薪酬委員會」)於本年度內曾舉行兩次會議。其主要目標是確保本公司能夠招攬、挽留及激勵高質素的員工，以鞏固本公司的成就及為其股東創造價值。

根據薪酬委員會的書面職權範圍(可在本公司網站www.geminiinvestments.com.hk及聯交所網站查閱)，薪酬委員會已採納就個別本公司執行董事及高級人員的薪酬配套(包括實物利益、退休金權利及構成因失去或終止職務或委任應付的任何補償的補償付款)向董事局提出建議的模式，其亦就非執行董事薪酬向董事局提出建議。其主要角色是協助董事局監督本公司執行董事及本集團的高級人員的薪酬政策及結構。

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及結構，並就此向董事局提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；
- (c) 參考董事局的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套；
- (d) 檢討有關補償相關問題，並就此向董事局提出建議；
- (e) 審閱及建議重續(i)沈培英先生、黎國鴻先生、唐潤江先生及李洪波先生(於二零二零年六月十五日辭任)的董事服務協議；及(ii)羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士的委任函；及
- (f) 分別審閱及建議林依蘭女士、王曉先生(於二零二零年十二月三十一日辭任)及周岳先生的董事服務協議。

薪酬政策的原則

本集團薪酬政策的原則：

- 於本年度對本集團所有董事及高級人員予以實施，及在可行情況下將於隨後年度對彼等予以實施；
- 有足夠靈活度以考慮本公司業務環境及薪酬常規的未來改變；
- 容許在支持本集團的業務策略並配合本集團股東利益下制訂薪酬安排；
- 旨在設定合適獎勵水平，以反映於本年度可比較公司及本集團在所營運的市場中之競爭力，以便能挽留表現出色的員工；
- 維持本集團執行董事及高級人員與表現相關的薪酬基準；及
- 規定與表現有關的薪酬受短期及長期目標的表現是否滿意所限，而該等目標應在本集團展望、本集團營運當時的經濟環境及可比較公司的有關表現之背景下設定及評估。

薪酬結構

根據以上薪酬政策，於本年度內，本集團的各執行董事及高級人員的薪酬配套結構包括：

- 就本集團各執行董事及高級人員工作而言屬合適之基本報酬水平；
- 具競爭力的福利計劃；及
- 根據適當的獨立意見及／或對本公司股東利益的評估，以及衡量董事及其他參與者之風險及獎勵是否平衡後所制定的表現量度指標，及與表現有關的全年及長期獎勵計劃之目標。

企業管治報告

審核委員會

董事局審核委員會(「**審核委員會**」)於本年度曾舉行三次會議。外聘核數師、執行董事及本集團財務總監及會計經理均受邀出席該三次審核委員會會議。

為履行其職責，審核委員會已獲提供足夠資源，並獲授權查驗有關本集團採納的會計原則及常規的所有事宜及審閱所有重大財務監控、營運監控及合規監控。審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站www.geminiinvestments.com.hk及聯交所網站查閱。

審核委員會的主要角色包括如下：

- (a) 擔任監督與外聘核數師的關係的主要代表機構；
- (b) 審閱本公司的年度及中期財務報表；及
- (c) 評估本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

於本年度，審核委員會已履行以下工作(概要)：

- 審核委員會協助董事局確保本公司財務報表的真確性。審核委員會就會計政策及實務的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，作出評估及向董事局提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事局匯報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事局提出建議，供董事局考慮。公司秘書保存審核委員會會議的會議記錄，並可供全體董事查閱。
- 審核委員會亦代表董事局管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括酬金)向董事局作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的正直性、獨立性及客觀性。同時，其須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事局信納外聘核數師為獨立。外聘核數師亦在本年報第82頁至第87頁內「獨立核數師報告」中就其匯報責任表達意見。

- 審核委員會須確保本集團已設有風險管理及內部監控系統以識別及管理風險。審核委員會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統及本年度本集團的內部審核職能的成效。有關檢討使用的程序包括與管理層就本集團管理層及主要部門識別的風險範疇進行討論及檢討內部及外部審核的結果及／或報告。審核委員會已檢討及同意管理層確認書，本集團的風險管理和內部監控系統於截至二零二零年十二月三十一日止年度為有效及足夠。審核委員會已批准並已向董事局提交管理層確認書。
- 審核委員會已檢討及信納有關本集團的會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算為足夠。

企業管治職能

董事局負責根據企業管治守則履行下列規定之企業管治職責：

- (a) 制訂及審閱本公司的企業管治政策及慣例；
- (b) 檢討及監察本集團董事及高級人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 審閱及監察本公司遵守法定及監管規定的政策及慣例；
- (d) 制訂、審閱及監察適用於僱員及董事的行為守則；及
- (e) 檢討本公司是否已遵守企業管治守則及於本企業管治報告中的披露。

於本年度內，董事局考慮以下企業管治事宜：

- 檢討是否已遵守企業管治守則；及
- 透過審核委員會檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

企業管治報告

股息政策

本公司已採納載有供董事局釐定將予分派股息的合適金額的原則之書面股息政策。於建議或宣派股息時，本公司應維持充足的現金儲備以滿足本集團之營運資金需求及未來增長以及股東之價值。受限於本公司的尚未兌換可換股優先股之應付股息，本公司擬將分屬於本公司股東的年度綜合溢利淨額的不少於30%作為股息分派予其股東，受限於及經計及股息政策中所載的因素，其中包括(i)一般財務狀況及財務業績；(ii)流動資金狀況及現金流情況；(iii)業務狀況及戰略；(iv)目前及日後的營運及盈利；(v)資金要求及開支計劃；及(vi)對支付股息的任何法律限制。宣派股息或建議有關支付須遵守所有適用法律及法規以及細則。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理程序及內部監控系統的主要特點是以清晰的治理架構、政策及程序以及彙報機制，協助本集團管理各業務範疇的風險。

本集團已制定風險管理組織框架，由董事局、審核委員會及本集團高級管理層組成。董事局釐定就達成本集團策略目標應承擔的風險性質及程度，並負責監察風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。董事局透過審核委員會至少每年一次檢討有系統的有效性，範圍涵蓋所有重大控制措施，包括財務、營運及合規控制措施。

本集團已委聘獨立專業顧問協助董事局及審核委員會制定風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險的指示。本集團的高級管理層至少每年一次識別對實現本集團目標造成不利影響的風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序，從而對主要風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團外聘獨立專業顧問以協助董事局及審核委員會持續監督本集團營運(不包括美國的營運)的內部監控系統以及履行本集團的內部審計職能，美國的營運的內部審計職能則由Gemini-Rosemont Realty LLC的內部審計部門進行評估，識別任何內部監控設計及實施的不足之處並推薦改進建議。內部監控缺失會及時向審核委員會及董事局彙報，以確保迅速採取補救行動。

風險管理報告和內部監控報告均至少每年一次提交予審核委員會及董事局。董事局已透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，包括但不限於本集團應付其業務轉型及不斷轉變的外在環境的能力、管理層檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作結果、就風險及內部監控檢討結果與董事局通訊的詳盡程度及次數、已識別的重大失誤(如有)或弱項以及有關影響，以及遵守上市規則的合規情況。董事局認為本年度本集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠。

本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵循證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)和上市規則的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會儘快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例所規定屬於任何安全港範圍內。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密程度，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。本集團致力確保公告或通函中所載的資料就重大事實而言並不屬虛假或具誤導性，或並不因遺漏重大事實而屬虛假或具誤導性，以清晰及平衡方式呈列資料，此需要作出正面及負面事實相等程度的披露。

股東權利

根據企業管治守則的強制性披露規定須予披露的本公司股東的若干權利摘要如下。

應本公司股東的請求召開股東大會

根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第566條，佔有權於股東大會上投票的本公司全體股東總表決權至少5%的本公司股東可向本公司遞交書面要求以召開股東大會。

企業管治報告

書面要求必須：

- (a) 列明將於會上處理的事項的一般性質；及
- (b) 由提出要求的股東認證。

書面要求可收錄於會上適當動議及擬將動議的決議案內容，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該提議決議案所提述的事宜，或有關將在該股東大會上處理的事務。

本公司股東可將書面要求送交本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室，註明收件人為公司秘書。倘董事在該書面要求送交日期起計21天內，未有在召開股東大會通告發出日期後不超過28天內召開股東大會，則該等請求召開大會的股東或佔全體請求人士一半以上總表決權的任何請求人士，可自行召開股東大會，但如此召開的股東大會必須於董事須遵守有關召開股東大會規定當日起計不多於3個月內的日期召開。

向董事局轉達股東查詢的程序

股東可向董事局作出查詢。所有查詢均須為書面形式，並以郵遞方式送達本公司的註冊辦事處，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室，註明收件人為公司秘書。

在股東週年大會上動議決議

本公司股東在符合下列條件的情況下可根據公司條例第615條，提出書面要求在本公司股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔有權在股東週年大會上表決的本公司全體股東的總表決權至少2.5%；或
- (b) 該等股東人數為至少50名有權於股東週年大會上表決的股東。

書面要求必須：

- (a) 列明有關決議案，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該建議決議案所提述的事宜，或有關將在股東週年大會上處理的事務；及
- (b) 由提出要求的股東認證。

書面要求可送交本公司註冊辦事處，地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室，註明收件人為公司秘書，且該請求書必須在該股東週年大會舉行前不少於6個星期或(如較後)於發出該股東週年大會通告的時間由本公司接獲。

在股東大會上建議候選董事

就在股東大會上建議候選本公司董事的人士而言，請參閱本公司網站www.geminiinvestments.com.hk所載程序。

憲章文件

於本年度內，細則並無任何變動。

問責及審計

財務報告

董事局確認其對編製本公司各財政年度財務報表的責任，財務報表應遵從有關法律及上市規則的披露規定，真實及公平反映本集團該年度的事務狀況、業績及現金流量。在編製本年度的財務報表時，董事已採納合適及一致的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計。

本年度的財務報表已由董事按持續經營基準予以編製。概無涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況的重大不明朗因素。本公司外聘核數師就彼等有關本集團賬目的匯報責任而作出的聲明已載於本年報第82頁至第87頁的「獨立核數師報告」中。

核數師酬金

董事局按審核委員會的建議，批准委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本集團的外聘核數師，於本年度內為本集團提供審計服務。於本年度內，本集團就法定審計、其他審計及非審計服務支付立信德豪的費用為港幣6,946,000元，其中港幣2,046,000元或29.46%為非審計服務的費用。

於本年度內，應付立信德豪的非審計服務費包括有關諮詢服務及企業活動呈報服務的費用港幣900,000元以及審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務資料的費用港幣1,146,000元。

附註：誠如本集團綜合財務報表附註11所披露，核數師酬金的總金額為港幣5,365,000元，其亦包括由其他核數師(不包括立信德豪)提供的審計服務總金額港幣465,000元，惟並不計入任何非審計服務費用。

企業管治報告

董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄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。

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。

獨立核數師報告



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)有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第88至208頁盛洋投資(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註及主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們於該等準則項下的責任於本報告「核數師就審計財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)，我們乃獨立於 貴集團，且我們已根據守則履行我們其他的道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期間綜合財務報表中最重要的事項。我們在審計整份綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

投資物業

(請參閱綜合財務報表附註17)

貴集團於香港及美利堅合眾國(「美國」)的投資物業主要有商業辦公室、住宅物業(包括車位)及寫字樓。

貴集團於二零二零年十二月三十一日的投資物業公允值合共為港幣11,363,561,000元，其中公允值為港幣9,857,886,000元的投資物業(佔貴集團當日的資產總值54.9%)由Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」，本公司附屬公司之一)於美國持有。

GR Realty所持投資物業的公允值以收入法估計。投資物業估值由專責估值團隊進行並向管理層匯報。估值是否合適視乎若干主要假設的釐定，須由管理層就資本化比率及估計租金價值作出判斷。

我們將貴集團的投資物業估值列為關鍵審計事項，乃因結餘數值及公允值的釐定涉及固有判斷及估算。

我們的回應：

GR Realty為貴集團的主要組成部份。我們已與組成部份審計師進行深入討論，並就我們的審計方法(包括審計風險評估)向彼等發出審計指示。我們透過審閱組成部份審計師的工作文件及與彼等討論他們的工作結果，參與組成部份審計師的審計。我們已與貴集團的管理層進行會談及商討，並評估與GR Realty持有的投資物業估值有關的關鍵審計事項對貴集團財務報表可能造成的任何影響。

投資物業估值所進行的程序包括：

- 向GR Realty的內部估值團隊了解相關投資物業估值的事實及情況；
- 根據組成部份審計師對地產業的認識及任用組成部份審計師的內部估值專家，評估所採用的方法及主要假設是否合適；及
- 抽樣檢查估值所採用的輸入數據是否準確及適用。

關鍵審計事項(續)

非上市基金投資之公允值計量

(請參閱綜合財務報表附註21(c)(iv)及(v)以及48(h))

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持有若干非上市基金投資，總值為港幣1,655,230,000元，佔貴集團於二零二零年十二月三十一日的資產總值9.2%。

管理層委聘一名獨立合資格估值師為該等非上市基金投資進行估值。估值是否合適視乎釐定不同估值技術及若干主要假設而定。

由於釐定非上市基金投資之公允值計量涉及的結餘金額及內在判斷，故該等投資被視為屬重大。其亦被視為關鍵審計事項。

公允值使用資產法釐定。釐定公允值計量時，管理層須作出判斷，確保估算及假設為合適。

我們的回應：

我們就管理層計量非上市基金投資公允值之程序包括：

- 評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 專注於分類為公允值等級第三級的非上市基金投資的估值方法及假設，並讓我們之估值專家參與評價及評估：
 - (i) 估值技術，方法是透過比較市場上普遍使用的估值技術；
 - (ii) 使用外部市場數據核實可觀察輸入數據；及
 - (iii) 管理層假設的合理性，如基金持有物業質量的折讓或溢價；
- 檢查管理層向獨立專業估值師提供的輸入數據是否準確及合理；及
- 經考慮該等主要假設之合理可能向上或向下變動審閱敏感度分析。

獨立核數師報告

年報內的其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括 貴公司年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未考慮其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於我們已執行的工作認為此其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必須的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事須負責監督 貴集團的財務報告流程。就此而言，審核委員會負責協助董事履行彼等的職責。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體而言綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包括我們意見的核數師報告。本報告按照香港《公司條例》第405條僅向整體成員報告，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據《香港審計準則》進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

我們根據《香港審計準則》進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們也：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算和相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，總結是否有可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素。倘若我們總結認為存有重大不確定因素，我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露，或倘相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體列報、架構和內容，以及綜合財務報表是否已公平反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團的審計工作。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們就審計(其中包括)的計劃範圍和時間及在審計中識別的重大審計發現(包括內部控制的重大缺失)與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會作出聲明，表示我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係和其他事宜以及就消除威脅所採取的行動或所應用的保障措施(如適用)，與董事進行溝通。

我們通過與負責管治人員溝通，確定本期間綜合財務報表審計工作的最重要事項，因此有關事項為關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，我們認為於核數師報告中傳達有關事項可合理預期的不良後果將超過有關傳達的公眾利益而不應如此行事，否則我們在核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德陞

執業證書編號 P04659

香港，二零二一年三月十二日

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
			(經重列)
收入	4、5	603,856	115,499
營運開支	6	(193,293)	(46,917)
		410,563	68,582
其他收入、收益／虧損	7	(26,734)	35,961
行政及其他費用	8	(129,153)	(84,829)
持作買賣的金融工具公允值變動		58,403	(4,270)
按公允值計入損益的金融資產公允值變動		3,419	23,217
投資物業公允值變動	17	(404,775)	(14,289)
金融資產的減值虧損撥備		(5,636)	(58,659)
應佔合營公司業績	19	(98,993)	(1,150)
有效結清應收貸款的收益	22、42	60,787	—
		(38,206)	(1,150)
應佔聯營公司業績	20	(1,500)	—
財務費用	10	(191,122)	(17,211)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損		187,285	—
除所得稅前虧損	11	(137,456)	(52,648)
所得稅(開支)／抵免	12	(95,780)	687
本年度虧損		(233,236)	(51,961)
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(233,036)	(94,713)
非控股權益		(200)	42,752
		(233,236)	(51,961)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	15		
— 基本(港幣)		(0.41)	(0.21)
— 攤薄(港幣)		(0.41)	(0.21)

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度虧損	(233,236)	(51,961)
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	(4,533)	(8,042)
將不會重新分類至損益的項目		
自物業、機器及設備轉撥物業至投資物業後的重估收益	—	20,256
本年度其他全面收入	(4,533)	12,214
本年度全面總收入	(237,769)	(39,747)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(237,569)	(82,499)
非控股權益	(200)	42,752
	(237,769)	(39,747)

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	17	11,363,561	1,522,774
物業、機器及設備	18	75,176	11,423
合營公司權益	19	—	861,678
於聯營公司的投資	20	5,393	—
按公允值計入損益的金融資產	21	2,161,047	2,221,354
按金、預付款項及其他應收賬款	23	110,412	—
應收貸款	22	—	37,674
其他金融資產	31	420,191	—
受限制銀行存款	26	1,328	1,486
遞延稅項資產	36	128,429	9,722
		14,265,537	4,666,111
流動資產			
發展中物業	24	1,563,839	685,918
按金、預付款項及其他應收賬款	23	69,290	46,618
應收貸款	22	—	335,735
持作買賣的金融工具	25	545,854	286,286
可收回稅項		39,807	—
受限制銀行存款	26	309,005	7,070
現金及銀行結餘	27	1,162,189	975,181
		3,689,984	2,336,808
資產總值		17,955,521	7,002,919
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	28	717,832	61,386
持作買賣的金融工具	25	5,465	—
應付股東賬款	29	488,763	491,758
應付稅項		1,903	2,005
貸款	30	2,271,354	246,486
其他金融負債	31	150,345	—
		3,635,662	801,635
流動資產淨值		54,322	1,535,173
資產總值減流動負債		14,319,859	6,201,284

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元
資本及儲備			
股本	32	371,191	185,453
儲備	33	5,021,132	5,260,630
分屬於本公司股東的權益		5,392,323	5,446,083
非控股權益	41	1,794,362	300,764
總權益		7,186,685	5,746,847
非流動負債			
其他應付賬款及應計費用	28	31,219	—
應付股東賬款	29	891,538	—
貸款	30	5,783,203	426,094
其他金融負債	31	375,663	—
遞延稅項負債	36	51,551	28,343
		7,133,174	454,437
總權益及非流動負債		14,319,859	6,201,284

第 88 至 208 頁的財務報表於二零二一年三月十二日經由董事局核准及授權發佈，並由下列董事代表簽署：

沈培英
董事

黎國鴻
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	股本		可換股 優先股		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		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 32)	港幣千元	(附註 34)	港幣千元	(附註 35)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	185,453		2,355,533		2,259,504		308,190		-		22,336		20,256		11,977		282,884		5,446,083		300,764		5,746,847	
其他全面收入	-		-		-		-		-		-		-		(4,533)		-		(4,533)		-		(4,533)	
一 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(附註 32)	180,556		-		-		-		-		-		-		-		-		180,556		-		180,556	
股本削減(附註 34)	-		(94,968)		-		-		94,968		-		-		-		-		-		-		-	-
股本削減產生的轉撥(附註 34)	-		-		-		-		(94,968)		-		-		-		94,968		-		-		-	-
將 Gemini-Rosemont Realty LLC 合併入賬 (附註 42)	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		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	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	

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	股本 (附註32)	可換股 優先股 儲備 (附註34)	永久債券 (附註35)	注資儲備	購股權 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	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
於二零一九年一月一日的結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	22,336	—	19,969	378,049	5,529,034	276,831	5,805,865
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	(8,042)	—	(8,042)	—	(8,042)
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(8,042)	—	(8,042)	—	(8,042)
— 自物業、機器及設備轉撥物業至投資物業後的重估收益	—	—	—	—	—	20,256	—	—	20,256	—	20,256
本年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(94,713)	(94,713)	42,752	(51,961)
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	20,256	(8,042)	(94,713)	(82,499)	42,752	(39,747)
已付永久債券持有人的分派	—	—	—	—	—	—	—	(452)	(452)	—	(452)
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,819)	(18,819)
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

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
經營活動現金流量			
經營所用現金淨額	39(a)	(84,744)	(332,308)
已付所得稅		(1,239)	(4,972)
經營活動現金使用淨額		(85,983)	(337,280)
投資活動現金流量			
購入物業、機器及設備		(2,415)	(1,791)
投資物業的資本開支		(88,312)	—
收購按公允值計入損益的金融資產		—	(1,650)
贖回按公允值計入損益的金融資產		—	255
出售按公允值計入損益的金融資產的所得款項		—	2,227
GR Realty 合併入賬	42	585,668	—
出售附屬公司	43	(1,459)	—
已收利息		19,233	35,507
投資活動現金收入淨額		512,715	34,548
融資活動現金流量			
新增銀行貸款	39(b)	394,201	241,423
償還銀行貸款	39(b)	(562,084)	—
已付有限合夥權益的分派	39(b)	(3,135)	—
償還租賃負債	39(b)	(11,423)	(3,273)
已付利息	39(b)	(200,582)	(20,218)
已付非控股權益的分派		(39,003)	(18,819)
已付永久債券持有人的分派		(226)	(452)
應付股東賬款增加	39(b)	—	264,804
購股權獲行使時發行股份的所得款項	32	3,479	—
發行股份的所得款項	32	180,556	—
融資活動現金(使用)/收入淨額		(238,217)	463,465
現金及現金等值增加淨額		188,515	160,733
年初現金及現金等值		975,181	816,569
匯率變動影響		(1,507)	(2,121)
年末現金及現金等值		1,162,189	975,181
現金及現金等值結餘的分析：			
短期存款	27	220,622	477,097
現金及銀行結餘	27	941,567	498,084
		1,162,189	975,181

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要經營地點已於本年報公司資料一節內披露。

本公司是一間投資控股公司。各附屬公司、聯營公司及合營公司的主要業務分別詳列於附註46、20及19。

本財務報表以港幣呈列，港幣亦是本公司的功能貨幣。此外，部份於香港以外營運的若干集團公司的功能貨幣由該等集團公司營運的主要經濟環境的貨幣所釐定。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零二零年十二月三十一日止年度於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，有關詳情載於附註42。截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益表的比較金額已相應重列，其概述如下：

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般事項(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益表的影響

	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	115,499	—	—	115,499
營運開支	—	—	(46,917)	(46,917)
	115,499	—	(46,917)	68,582
其他收入、收益／虧損	35,961	—	—	35,961
行政及其他費用	—	(131,746)	46,917	(84,829)
員工成本	(25,542)	25,542	—	—
折舊	(3,231)	3,231	—	—
其他費用	(102,973)	102,973	—	—
持作買賣的金融工具公允值變動	(4,270)	—	—	(4,270)
按公允值計入損益的金融資產公允值 變動	23,217	—	—	23,217
投資物業公允值變動	(14,289)	—	—	(14,289)
金融資產的減值虧損撥備	(58,659)	—	—	(58,659)
應佔合營公司業績	(1,150)	—	—	(1,150)
財務費用	(17,211)	—	—	(17,211)
除所得稅前虧損	(52,648)	—	—	(52,648)
所得稅抵免	687	—	—	687
本年度虧損	(51,961)	—	—	(51,961)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零二零年一月一日生效

香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號的修訂本	利率基準改革

除香港財務報告準則第3號的修訂本外，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。應用該等於二零二零年一月一日生效的經修訂香港財務報告準則的影響概述如下。

香港財務報告準則第3號的修訂本 — 業務的定義

該等修訂澄清業務的定義，並引入選擇性集中測試，允許對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。每項交易均選擇應用集中度測試。倘所收購總資產的絕大部分公允值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則該組活動及資產被釐定為非業務。倘集中度測試不成功，則所收購的一組活動及資產將根據業務要素作進一步評估。

本集團已對收購日期為二零二零年一月一日或之後的交易前瞻性地應用該等修訂。誠如附註42所述，本集團於二零二零年七月收購一組活動及資產，並已選擇對該收購應用集中度測試，惟該交易未能通過集中度測試。根據對業務要素的評估，本集團認為所收購的一組活動及資產為一項業務。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／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／經修訂香港財務報告準則經已頒佈惟尚未生效，亦未獲本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第16號的修訂本	與COVID-19相關的租金寬減 ²
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 ³
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 ⁴
香港會計準則第37號的修訂本	虧損性合約 — 履約成本 ⁴
香港財務報告準則第3號的修訂本	參照概念框架 ⁵
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 ⁴
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 ⁶
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁶

¹ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納。

² 二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 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。

⁶ 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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

該等修訂澄清投資者與其聯營公司或合營公司之間存在資產出售或注資的情況。倘與聯營公司或合營公司的交易採用權益法入賬，則失去對並無包含業務的附屬公司的控制權所產生的任何收益或虧損於損益確認，惟僅以非相關投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。同樣地，按公允值重新計量於任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營公司)的保留權益所產生的任何收益或虧損於損益確認，惟僅以非相關投資者於新聯營公司或合營公司的權益為限。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號的修訂本 — 與COVID-19相關租金寬減

該修訂本於二零二零年六月頒佈，並於二零二零年六月一日或之後開始的年度報告期間生效。有關修訂允許提前應用，包括於二零二零年六月四日(該修訂頒佈日期)未獲授權刊發的中期或年度財務報表。

該修訂本為承租人引入新的可行權宜方法以選擇不評估與COVID-19有關的租金寬減是否租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於因COVID-19直接造成而產生符合以下所有條件的租金寬減：

- (a) 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或低於緊接變動前的租賃代價；
- (b) 租賃付款的任何減少僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法將租賃寬減導致的租賃付款變動入賬的租賃，將以有關變動並非租賃修訂的相同方式應用香港財務報告準則第16號將有關變動入賬。租賃付款的寬減或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債經調整以反映獲寬減或豁免的金額，並於該事件發生的期間內於損益確認相應調整。

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

該等修訂禁止從物業、機器及設備項目的成本中扣除出售所生產項目的任何所得款項，同時使該資產達致其能夠以管理層擬定的方式於所需地點及狀況下運作。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本於損益確認。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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

該等修訂解決當公司因利率基準改革(「改革」)以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂補充於二零一九年十一月頒佈的修訂，內容有關(a) 合約現金流量變動，其中實體將毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，惟將更新實際利率以反映替代基準利率的變動；(b) 對沖會計處理，倘對沖符合其他對沖會計標準，實體將毋須僅因作出改革規定的變動而終止其對沖會計處理；及(c) 披露實體將須披露有關改革產生的新風險及其如何管理過渡至替代基準利率的資料。

香港會計準則第37號的修訂本 — 虧損性合約 — 履約成本

該等修訂規定，「履行合約的成本」包括「與合約直接相關的成本」。與合約直接相關的成本可為履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或分配與履行合約直接相關的其他成本(如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊費用)。

香港財務報告準則第3號的修訂本 — 參照概念框架

該等修訂更新香港財務報告準則第3號，致使其提述二零一八年財務報告的經修訂概念框架，而非於二零一零年頒佈的版本。該等修訂對香港財務報告準則第3號增加一項規定，就香港會計準則第37號範圍內的責任而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有責任。就香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號徵費範圍內的徵費而言，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號釐定產生支付徵費負債的責任事件是否已於收購日期前發生。該等修訂亦增加一項明確聲明，表明收購方不會確認於業務合併中收購的或然資產。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 — 香港財務報告準則第9號的修訂本 — 金融工具

根據年度改進過程頒佈的修訂本對現時不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。該等修訂包括香港財務報告準則第9號 — 金融工具的修訂本，該等修訂澄清於評估是否終止確認金融負債時香港財務報告準則第9號第B3.3.6段中「百分之10%」測試所包括的費用，並說明實體與貸款人之間僅支付或收取的費用(包括實體或貸款人代表另一方支付或收取的費用)已包括在內。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 — 香港財務報告準則第16號的修訂本 — 租賃

根據年度改進過程頒佈的修訂本對現時不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。該等修訂包括香港財務報告準則第16號 — 租賃的修訂本，該等修訂說明例子13，以移除出租人對租賃物業裝修償付的說明，從而解決因該例子說明租賃優惠如何而可能產生的有關租賃優惠處理的任何潛在混淆。

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

該等修訂澄清，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利，訂明分類不受實體是否將行使其權利延遲償還負債的預期影響，並解釋倘於報告期末遵守契諾，則存在權利。該等修訂亦引入「結算」的定義，以釐清結算指將現金、股本工具、其他資產或服務轉移至交易對手方。

香港財務報告準則第17號 — 保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於保險合約發行人的財務報表確認、計量、呈列及披露該等合約的單一原則性準則。

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. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

第88頁至第208頁的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(以下統稱為香港財務報告準則)以及香港《公司條例》有關編製財務報表的條文編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露。

編製該等財務報表所用的主要會計政策概述於下文。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

除若干物業及金融工具以公允值計量並於以下所載會計政策解釋外，本財務報表以歷史成本為基準而編製。

謹請注意，編製本財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對目前事件及行動的最佳了解及判斷，惟最終實際結果可能有別於該等估計。涉及較大幅度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對財務報表具有重大影響的範疇，已在附註49中予以披露。

(b) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團公司之間所進行的公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非有關交易能證明所轉讓資產出現減值，於該情況下，則於損益賬內確認虧損。

年內購入或出售的附屬公司業績分別自其收購日期起或截至其出售日期止(視適用情況而定)計入綜合收益表。必要時，本公司會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 業務合併及綜合基準(續)

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按本集團(作為收購方)所轉讓資產、所產生負債及所發行股權於收購日期的公允值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公允值計量。本集團先前於被收購方持有的股權按收購日期的公允值重新計量，而所產生的收益或虧損於損益確認。本集團可按每宗交易選擇按公允值或按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量非控股權益(即現時於附屬公司之擁有權權益)。除非香港財務報告準則規定其他計量基準，否則所有其他非控股權益按公允值計量。所產生的收購相關成本列作開支，除非該等成本於發行股本工具時產生，在此情況下，有關成本自權益扣除。

收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公允值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期間(最長為收購日期起計12個月)內所取得有關於收購日期之公允值之新資料時方會於商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整均於損益確認。

倘本集團於附屬公司的權益變動並無導致失去控制權，則以權益交易入賬。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，出售的損益乃按以下兩者的差額計算：(i) 已收代價公允值與任何保留權益公允值的總額及(ii) 附屬公司資產(包括商譽)與負債及任何非控股權益先前的賬面值。先前於其他全面收入確認與附屬公司有關的金額將以出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

非控股權益(即現時的附屬公司所有權權益)的賬面值為該等權益於初步確認時的款額加上非控股權益應佔權益其後變動的部份。即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面總收入仍分屬於有關非控股權益。

3. 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的被投資方。倘具備以下全部三項因素，本公司即對被投資方擁有控制權：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利，以及利用其權力影響該等可變回報的能力。如有事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則會重新評估控制權。

於附屬公司的投資乃按成本(包括視作注資)扣除任何已識別減值虧損於本公司財務狀況表入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(d) 收入確認

收入於產品或服務的控制權轉移至客戶時按能反映本集團預期有權收取的承諾代價金額確認，惟不包括代第三方收取的金額，並經扣除任何貿易折扣。

向客戶提供的服務

來自服務的收入於提供服務或服務完成時隨時間確認。

租金收入

租金收入，包括在經營租賃下物業所得的預收租金，於有關租賃期內以直線法確認。已確認租金收入與已收租金現金的差額於綜合財務狀況表入賬列為應計應收租金收入。

股息收入

投資所得的股息收入(包括按公允值計入損益的金融資產)於股東應收股息的權利確立時入賬(倘經濟利益可能會流入本集團及收入金額能可靠地計量)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 收入確認(續)

利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠地計量時確認。利息收入乃按未償還本金，以適用實際利率按時間基準計算。該利率指準確地將金融資產在預期可用年期內，估計未來所收現金於首次確認時確切地貼現至該資產的賬面淨值的利率。

(e) 投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作為資本增值及不由本集團佔用的物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接相關支出。於初步確認後，投資物業按公允值計量。投資物業公允值變動產生的損益，已計入其產生期間的損益表內。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)將計入該項目取消確認期間的損益賬內。

(f) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。

發展中物業

發展中物業成本包括土地收購成本、開發支出、其他直接開支及資本化的借貸成本(見附註3(p))。

可變現淨值是日常業務過程中的估計售價減去估計完成時的成本以及完成銷售必需的估計成本。

3. 主要會計政策概要(續)

(g) 物業、機器及設備

於財務狀況表的物業、機器及設備是按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。永久業權土地按成本減累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目(永久業權土地除外)折舊按其估計可使用年期減去其剩餘價值入賬，並採用直線法按以下年期將其成本扣銷：

傢俱、裝置及設備	3至10年
電腦設備	3年
樓宇	23至40年
租賃物業裝修	3至5年或按租賃期(以較短者為準)

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用一項物業、機器及設備產生的任何損益乃釐定為資產銷售所得款項與資產賬面值的差額計算，並於損益表內確認。

有關使用權資產的會計政策載於附註3(o)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 有形資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象，則估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)。

倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及一致的分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致分配基準的最小現金產生單位組別。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計較其賬面值為低，則該資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出，除非相關資產按另一準則按重估值入賬，在此情況下減值虧損根據該準則以重估值減少處理。

倘其後減值虧損被撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將增至經修訂的可收回款額估計金額，但已增加的賬面值不得超過資產(或現金產生單位)於過往年度在未確認減值虧損情況下應已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一準則按重估值入賬，在此情況下減值虧損撥回按該準則以不超過先前減值為限，以重估值增加處理。

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，且並非附屬公司或共同安排。重大影響力指參與被投資方的財務及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司初步按成本確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於聯營公司擁有權益時確認。投資者應佔聯營公司因該等交易產生的損益與該聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損能證明所轉讓資產出現減值，則即時於損益確認。

就聯營公司支付之任何溢價高於本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債之公允值撥充資本，並計入聯營公司之賬面值。倘有客觀證據能證明於聯營公司的投資已減值，則投資的賬面值按與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

於本公司之財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。聯營公司的業績由本公司按年內已收及應收股息入賬。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 共同安排

當有合約安排賦予有關對本集團及至少一名其他訂約方的相關安排活動的共同控制權時，則本集團乃共同安排的訂約方。共同控制乃根據控制附屬公司的相同原則予以評估。

本集團將其於共同安排的權益分類為：

- 合營公司：倘本集團對共同安排的資產淨值擁有控制權；或
- 合營業務：倘本集團對共同安排的資產及負債責任均擁有控制權。

於評估有關於共同安排的權益的分類方式時，本集團會考慮：

- 共同安排的架構；
- 透過獨立實體組織的共同安排的法律形式；
- 共同安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團採用權益法將其於合營公司的權益入賬，乃初步按成本於綜合財務狀況表內確認，並於其後予以調整，以確認本集團應佔合營公司的損益及其他全面收入。倘本集團應佔合營公司的虧損相等於或高於其於該合營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該合營公司的淨投資一部份的任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔的進一步虧損。倘本集團代表該合營公司招致法律或推定責任或付款時，方會將額外虧損予以確認。

任何支付作投資合營公司而較本集團應佔已購入可識別資產、負債及或然負債的公允值的溢價將獲資本化，並計入於合營公司的投資的賬面值。倘有客觀證據指出於合營公司的投資已出現減值，則該投資的賬面值將會以與其他非金融資產相同的方式進行減值測試。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具

(i) 金融資產

分類

本集團按以下計量類別將其金融資產分類：

- 按公允值(計入其他全面收入或計入損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本列賬的金融資產。

金融資產的分類一般基於兩個準則：

- 受管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流量特徵。

計量

金融資產的投資於本集團承諾購買有關投資當日確認。

倘金融資產並非按公允值計入損益，於初步確認時，本集團按金融資產的公允值另加因收購該金融資產而直接產生的交易成本計量該金融資產。按公允值計入損益的金融資產於損益支銷。

在釐定含有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅為本金及未償付金額的利息付款時，按整體考慮。

金融資產按以下分類其後計量：

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

計量(續)

債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理有關金融資產的業務模式以及該金融資產的現金流量特徵而定。本集團按三個計量類別將其債務工具分類：

— 攤銷成本

持有金融資產的業務模式旨在通過持有金融資產收取合約現金流量，且有關金融資產的合約條款導致於指定日期，僅為本金及未償付本金利息付款的現金流使用實際利率法按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益中確認。

— 按公允值計入其他全面收入

持有金融資產的業務模式旨在收取合約現金流及出售金融資產，且有關金融資產的合約條款導致於指定日期，僅為本金及未償付本金利息付款的現金流按公允值計入其他全面收入計量。使用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。其他淨收益及虧損於其他全面收入確認。於取消確認時，於其他全面收入累計的收益及虧損轉回至損益。

— 按公允值計入損益

並不符合按攤銷成本列賬或按公允值計入其他全面收入的準則的金融資產按公允值計入損益計量。公允值及利息收入的變動於損益中確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

計量(續)

股本工具

— 按公允值計入損益

按公允值計入損益的股本投資其後按公允值計量。公允值、股息收入及利息收入的變動於損益中確認。

— 按公允值計入其他全面收入

就並非持作買賣的股本投資及本集團於初步確認已選擇指定有關投資為按公允值計入其他全面收入時，有關投資其後按公允值計量及公允值變動於其他全面收入確認。有關選擇按個別工具作出，惟僅可在有關投資符合發行人認為的股本定義時，方可作出。倘作出選擇，於其他全面收入累計的金額保留於公允值儲備(非轉回)，直至出售該投資。於出售時，於公允值儲備(非轉回)累計的金額轉撥至保留溢利，而不會轉撥至損益。股息收入於損益中確認，除非股息收入明確是部份投資成本的收回金額。其他淨收益及虧損於其他全面收入中確認，且不會重新分類至損益。按公允值計入其他全面收入的股本工具毋須進行減值評估。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本(包括應收租金、其他應收賬款及按金、應收貸款、受限制銀行存款以及現金及銀行結餘)列賬的債務工具相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，並按公允值計入其他全面收入。

預期信貸虧損是對金融工具預期可用年期內按所有現金差額(即根據合約應付予本集團的現金流與本集團預期收取的現金流之間的差額)現值計量的信貸虧損的概率加權估算。計量預期信貸虧損時考慮的最長期間是實體承擔信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損於各報告期末計量，以反映債務工具的信貸風險自初步確認起的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益中確認為減值收益或虧損。按攤銷成本計量的債務工具的虧損撥備自有關資產的總賬面值中扣除。就按公允值計入其他全面收入的債務工具而言，虧損撥備於其他全面收入確認，並於公允值儲備(重撥)中累計，而非自金融資產的賬面值中扣減。

金融資產的總賬面值在未來不可能收回金額的情況下部份或全部撇銷。此情況一般為本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流，以償還可能獲撇銷的金額時發生。

就應收租金而言，本集團應用簡化的方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貿易應收賬款的預期信貸虧損使用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣估算，並就債務人特定的因素及對在報告期末的當前及預測一般經濟狀況作出的評估予以調整。就其他債務金融資產而言，本集團按12個月預期信貸虧損或年限內預期信貸虧損計量虧損撥備，視乎自初步確認起信貸風險是否有大幅增加而定。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(iii) 金融資產減值虧損(續)

然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。由於債務人近期並無拖欠記錄及與本集團有良好還款記錄，故本集團以攤銷成本列賬的應收貸款及應收租金被認為具有較低的信貸風險。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入則根據總賬面值計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

金融債務分類為(i)按攤銷成本列賬的金融負債；或(ii)按公允值計入損益的金融負債。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括其他應付賬款及應計費用、應付股東及附屬公司賬款以及貸款，均按公允值及扣除所產生的直接相關成本初步計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支根據附註3(p)所載的會計政策入賬。

按公允值計入損益的金融負債

倘屬以下情況，金融負債可不可撤回地指定為按公允值計入損益：

- 有關指定消除或大幅減低按不同基準計量資產或負債，或確認該等資產或負債的收益及虧損所產生的計量或確認不一致性；或
- 根據已記錄存檔的風險管理或投資策略，該金融負債構成按公允值管理及評估表現的一組金融負債或金融資產及金融負債一部份，而有關該組別的資料按公允值基準向本集團的主要管理人員內部提供。

倘該金融負債構成包含一個或多個嵌入式衍生工具的合約的一部份，整份合併合約可指定為按公允值計入損益。

有關租賃負債的會計政策載於附註3(o)。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算有關期間內金融資產或金融負債的攤銷成本及利息收入或利息支出分配的方法。實際利率指準確地將金融資產或負債在預期可用年期(或(如適用)較短期間)內，貼現估計未來所收現金或付款的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

(vi) 取消確認

當及僅會於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或根據香港財務報告準則第9號已轉移金融資產且有關轉移符合取消確認的準則時，本集團方會取消確認金融資產。

當相關合約訂明的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團取消確認金融負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 其他金融資產／負債

有限合夥權益

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，於綜合收益表單獨呈列，並於綜合財務狀況表的資產／負債及權益內呈列。與該等有限合夥企業相關的有限合夥權益有固定期限，於綜合財務狀況表入賬列為長期資產／負債，而分配予有限合夥人的相關收入／(虧損)於綜合收益表入賬列為與有限合夥人相關的虧損或收入。與該等具有永久年期的有限合夥企業相關的有限合夥權益於綜合財務狀況表的權益內記錄為非控股權益，而分配予非控股權益的相關收入／(虧損)於綜合收益表呈列為分屬於非控股權益的損益。

出資百分比不一定代表各附屬公司適用的溢利或虧損分成百分比。溢利或虧損分成以瀑布式架構為基礎。瀑布式架構指按比例向另一方分配溢利或虧損及現金分派，以提供優先回報。就包含瀑布式架構的附屬公司而言，分派條文各有不同，因此擁有權百分比實際上並不代表有限合夥人將從該等附屬公司收取的溢利或虧損分成百分比或經濟利益。

有限合夥權益指為財務報告目的而綜合入賬之第三方在若干房地產有限合夥企業中持有之權益。於二零二零年十二月三十一日的有限合夥權益主要包括於附屬公司的有限合夥權益。

3. 主要會計政策概要(續)

(l) 其他金融資產／負債(續)

持有賣出選擇權的B類成員權益

持有賣出選擇權的B類成員權益指本集團的部分股份，當中包含可按相當於其公允值的購買價向本集團出售全部或任何部分股份單位的選擇權。

成員對相關股份的所有權賦予該等成員權利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本集團作出的貸款及有關稅款後，獲分配本集團的淨收入及淨虧損以及其他收入、收益、虧損或扣減項目以及分派現金及其他財產。

賣出選擇權為購買本集團本身股本工具的合約，並入賬列作金融負債。於初步確認時，金融負債總額按估計行使價現值確認。其後，金融負債公允值產生的變動於綜合收益表確認。

(m) 股份付款交易

權益結算股份付款交易

本集團為其董事及僱員的薪酬實施權益結算股份酬金計劃。

以發放任何股份酬金作為交換的所有所得服務均按其公允值計量。參考於授出日期授出購股權的公允值而釐定所得服務的公允值，乃悉數確認為所授出購股權即時歸屬時於授出日期的支出，並於權益中作出相應增長(購股權儲備)。

行使購股權時，購股權儲備中早前已確認的數額將轉撥至股本。倘購股權於歸屬日期後被沒收或註銷或於屆滿日期時仍未獲行使，購股權儲備中早前已確認的數額將轉入保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(n) 稅項

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的損益，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整，按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言的相關金額的暫時差額而確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債之外，所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債均會確認。倘可動用可扣稅的暫時差額抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項乃按預期於有關資產變現或有關負債結算的方式適用而根據報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適用稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業是根據香港會計準則第40號投資物業而按公允值列賬。除非該推定被推翻，否則此等投資物業的遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用的稅率以及按其於報告期末的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間而消耗該物業所體現的絕大部份經濟利益(而不是通過出售)時，該推定即被推翻。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及合營公司的投資而引致的應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖的情況除外。

所得稅於損益賬內確認，惟倘所得稅與於其他全面收入內確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在其他全面收入中確認)或倘所得稅與於權益內直接確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在權益中直接確認)除外。

(o) 租賃

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體獲提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產價值較低的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

3. 主要會計政策概要(續)

(o) 租賃(續)

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i) 租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii) 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；(iii) 承租人產生的任何初步直接成本及(iv) 承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件所規定的狀態時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則另作別論。

本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。如可即時釐定租賃隱含的利率，則租賃付款使用該利率貼現。如不可即時釐定該利率，則本集團將使用其增量貸款利率貼現。

下列於租賃期內就相關資產的使用權作出的付款(並非於租賃開始日期支付)被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 基於某指數或比率的可變租賃付款(於開始日期使用該指數或比率作初步計量)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額；(iv) 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)；及(v) 終止租賃的罰金付款(倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，本集團將按以下方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映已作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修訂，如某指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(o) 租賃(續)

作為出租人的會計處理

本集團向多名租戶出租其投資物業。經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法於損益賬內確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加入至已租賃資產賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

當本集團於一項轉租安排中作為間接出租人，本集團須參考開頭租約產生的使用權資產而非參考相關資產，將轉租分類為融資租賃或經營租賃。

(p) 貸款成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售的合資格資產所產生的直接貸款成本，計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。在合資格資產產生支出前，臨時投資於該等特定貸款所賺取的投資收入，乃在合資格資本化的貸款成本中扣除。

所有其他貸款成本於其產生期間在損益賬內確認。

(q) 分部呈報

本集團根據匯報予執行董事的定期內部財務資料確定經營分部及編製分部資料，定期內部財務資料乃供執行董事決定本集團業務部份資源分配及審閱該等部份表現之用。

除非該等分部在產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法，以及規管環境性質方面擁有類似特徵及屬類似，否則在個別層面屬重大的經營分部不會因財務報告而合併。倘符合大部份上述標準，在個別層面並不重要的經營分部可予合併。

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 外幣

於報告期末，編製各個個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，乃以其各自功能貨幣(即實體經營業務的主要經濟環境的貨幣)按交易日期的現行匯率列賬，以外幣列值的貨幣項目則以當日的現行匯率重新換算。按公允值以外幣入賬的非貨幣項目按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不作重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認，惟倘匯兌差額乃因換算構成本公司於海外業務的淨投資額一部份的貨幣項目而產生則除外，在此情況下有關匯兌差額於其他全面收入內確認及於權益累計，並於出售海外業務時從權益重新分類至損益中。

重新換算按公允值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，計入期內損益中。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末的現行匯率換算為港幣。收入與支出項目以本年度平均匯率換算。產生的匯兌差額(如有)將於其他全面收入確認，並於匯兌儲備(分屬於非控股權益(如適用))的權益(匯兌儲備)內累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去一間具有海外業務的附屬公司的控制權的出售，或涉及失去對具有海外業務的合營公司的共同控制權的出售)時，就分屬於本公司股東的該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。此外，有關部份出售附屬公司並未導致本集團失去附屬公司的控制權，則按比例重新分屬於非控股權益的累計匯兌差額，並不於損益賬內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 撥備及或然負債

倘因過往事件而引致現有責任(法定的或推定的)且了結該責任可能須使得附帶有經濟利益的資源出現外流，則確認撥備，惟責任金額須能夠可靠估計。

倘貼現影響屬重大，就撥備所確認的金額為了結責任預計所需的日後開支於報告期末的現值。隨著時間而增加的已貼現現值金額乃計入損益內的財務費用。

若流出經濟利益的可能性較低或相關金額未能作出可靠估計時，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低者除外。

僅由於一項或多項不確定未來事項之發生或不發生而確認是否存在之可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低者除外。

(t) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利指預期在僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 定額供款退休計劃

本集團支付予強制性公積金計劃及其他界定供款退休計劃已確認為一項支出，作為僱員因提供服務而應享有的供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團無法取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(u) 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關聯：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層人員。

- (b) 倘符合以下任何條件，則某一實體與本集團有關聯：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間各有關聯)。
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所在集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 某一實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)界定人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供關鍵管理人事服務。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(u) 關聯方(續)

與該人士關係密切的家庭成員是指彼等在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受撫養人。

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。

為更佳反映誠如附註42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。二零一九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：

— 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。

— 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	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	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	590,322	—	10,646	—	8,084	(5,196)	603,856
分部業績	119,209	(4,906)	(1,104)	3,066	64,531		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							(96,041)
除所得稅前虧損							(137,456)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	由 GR Realty 管理							綜合 港幣千元 (經重列)
	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 (經重列)	港幣千元 (經重列)	港幣千元 (經重列)	港幣千元 (經重列)	港幣千元 (經重列)	港幣千元 (經重列)		
分部收入	102,299	—	11,314	3	1,883	—	115,499	
減：分部間銷售	—	—	—	—	4,704	(4,704)	—	
綜合收益表中所呈列的收入	102,299	—	11,314	3	6,587	(4,704)	115,499	
分部業績	6,088	(7,731)	7,104	23,303	(9,852)		18,912	
銀行存款利息收入							9,955	
折舊							(3,231)	
企業法律及專業費用							(3,559)	
財務費用							(17,211)	
未分配的企業支出							(57,514)	
除所得稅前虧損							(52,648)	

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。

4. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債

以下為本集團按匯報分部劃分的資產及負債分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
資產		
分部資產		
— 美國物業投資	12,493,122	2,503,503
— 美國物業開發	1,660,888	722,405
— 香港物業投資	450,560	460,749
— 基金投資	2,215,529	2,215,674
— 證券及其他投資	928,944	811,217
未分配資產	206,478	289,371
綜合資產總值	17,955,521	7,002,919
負債		
分部負債		
— 美國物業投資	9,571,846	456,954
— 美國物業開發	629,963	1,011
— 香港物業投資	4,013	4,069
— 基金投資	268	268
— 證券及其他投資	4,186	190
未分配負債	558,560	793,580
綜合負債總值	10,768,836	1,256,072

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

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				證券及	合計
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	其他投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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 (附註42)	(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

4. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	由GR Realty管理				證券及	合計
	美國物業投資	美國物業開發	香港物業投資	基金投資	其他投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
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	—	—	—	—	(4,270)	(4,270)
按公允值計入損益的金融資產						
公允值變動	—	—	—	23,789	(572)	23,217
投資物業公允值變動	(11,559)	—	(2,730)	—	—	(14,289)
金融資產的減值虧損撥備	(58,659)	—	—	—	—	(58,659)
應佔合營公司業績	(1,150)	—	—	—	—	(1,150)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

(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)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
香港	10,766	11,761	456,353	470,970
美國	591,972	103,612	10,987,777	1,924,903
其他	1,118	126	—	2
	603,856	115,499	11,444,130	2,395,875

(c) 有關主要客戶的資料

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(二零一九年：港幣78,758,000元)，佔本集團總收入約12%(二零一九年：68%)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收入

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	502,089	113,612
股息收入	2,888	1,887
來自客戶合約的收入		
— 物業租賃的輔助服務收入	98,879	—
	603,856	115,499

6. 營運開支

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
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
	193,293	46,917

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 其他收入、收益／虧損

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
銀行利息收入	4,844	9,955
其他利息收入	14,779	25,552
重新計量合營公司權益的虧損(附註42)	(50,339)	—
出售一間附屬公司的收益(附註43)	1,253	—
雜項	2,729	454
	(26,734)	35,961

8. 行政及其他費用

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
核數師酬金(附註11)	5,365	2,505
折舊(附註18)	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
其他	26,821	36,278
	129,153	84,829

9. 股份酬金

本公司的權益結算購股權計劃：

本公司根據於二零一一年六月二十三日通過的決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，主要目的是獎勵董事及合資格僱員，而該計劃將於二零二一年六月二十二日屆滿。根據該計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權，以供認購本公司股份。

購股權個別類別的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價
二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	港幣 1.40 元
二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	港幣 0.96 元
二零一三年八月九日	二零一三年九月十六日至 二零二一年六月二十二日	港幣 0.96 元
二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	港幣 1.27 元

本集團及本公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無確認股份酬金。

於二零一九年十二月三十一日，根據該計劃已建議授出而尚未行使的購股權所涉及的股份數目為 34,510,000 股，佔本公司於該日已發行股份的 7.65%。

購股權可於購股權授出日期至二零二一年六月二十二日止期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下的最高者：(i) 於授出日期本公司股份的收市價及(ii) 緊接授出日期前五個營業日股份的平均收市價。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 股份酬金(續)

購股權的變動如下：

	二零二零年		二零一九年	
	數目	加權平均 行使價 港幣	數目	加權平均 行使價 港幣
於一月一日尚未行使	34,510,000	1.02	34,510,000	1.02
已行使	(3,624,000)	0.96	—	—
已沒收或已註銷	(30,886,000)	—	—	—
於十二月三十一日尚未行使	—	—	34,510,000	1.02
於十二月三十一日可予行使	—	—	34,510,000	1.02

於二零一九年十二月三十一日尚未行使購股權的加權平均餘下合約年期約為 1.47 年。

公允值乃按二項模式計算。

10. 財務費用

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
銀行及其他貸款利息	194,747	20,643
租賃負債的利息開支(附註37)	3,488	881
並非按公允值計入損益之金融負債利息開支總額	198,235	21,524
安排費攤銷	3,643	—
其他	—	347
減：資本化金額(附註)	(10,756)	(4,660)
	191,122	17,211

附註：

貸款成本已於年內按介乎 2.8% 至 4.4% (二零一九年：年利率介乎 4.5% 至 5.2%) 的不同適用年利率進行資本化並計入添置發展中物業(附註24)。

11. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除及(計入)下列各項後得出：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
核數師酬金(附註8)		
— 法定審計服務	2,000	1,740
— 其他審計服務	3,365	765
	5,365	2,505
投資物業的總租金收入	(502,089)	(113,612)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	193,293	46,917
	(308,796)	(66,695)
淨匯兌(收益)/虧損	(3,712)	9,438
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	1,497	1,204

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 所得稅(開支)／抵免

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本集團經營應佔稅項包括：		
即期稅項 — 香港利得稅		
年內撥備	165	233
往年過度撥備	(102)	—
	63	233
即期稅項 — 中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅		
年內撥備	2	—
即期稅項 — 海外稅項		
年內撥備	1,870	1,287
往年撥備不足	8,023	—
	9,893	1,287
遞延稅項開支／(抵免)(附註36)	85,822	(2,207)
所得稅開支／(抵免)	95,780	(687)

年內，已按香港產生的估計應課稅溢利的16.5%(二零一九年：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%(二零一九年：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。

12. 所得稅(開支)／抵免(續)

年內所得稅開支／(抵免)可與綜合收益表內除所得稅前虧損對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除所得稅前虧損	(137,456)	(52,648)
按相關司法權區虧損的適用稅率計算的稅項	(27,437)	(23,300)
不可扣稅支出的稅務影響	165,404	23,238
不用課稅收入的稅務影響	(90,099)	(19,929)
應佔合營公司業績的稅務影響	31,471	8,154
未確認稅項虧損的稅務影響	5,979	5,713
未確認暫時差額的稅務影響	(5,080)	(1,681)
其他	(223)	(110)
往年撥備不足	7,921	—
代扣稅	7,844	7,228
所得稅開支／(抵免)	95,780	(687)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)所披露的董事酬金如下：

	李明 [△]	沈培英	黎國鴻	林依蘭 [*]	李洪波 [#]	羅子瑋	盧煥波	唐湧江	陳英順	王曉 [^]	周岳 [◎]	合計
	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
二零二零年												
袍金	-	180	180	98	83	180	180	180	180	98	10	1,369
其他酬金												
— 薪金及其他福利	-	-	1,573	1,074	-	-	-	-	-	-	-	2,647
— 退休福利計劃供款	-	-	149	107	-	-	-	-	-	-	-	256
總酬金	-	180	1,902	1,279	83	180	180	180	180	98	10	4,272
二零一九年												
袍金	-	180	180	-	180	180	180	180	180	-	-	1,260
其他酬金												
— 薪金及其他福利	30	30	1,560	-	30	30	30	30	30	-	-	1,770
— 退休福利計劃供款	-	-	149	-	-	-	-	-	-	-	-	149
總酬金	30	210	1,889	-	210	210	210	210	210	-	-	3,179

△ 於二零二零年七月三十日以非執行董事身份辭任

* 於二零二零年六月十五日獲委任為執行董事

於二零二零年六月十五日以非執行董事身份辭任

^ 於二零二零年六月十五日獲委任為非執行董事並於二零二零年十二月三十一日辭任

◎ 於二零二零年十二月十日獲委任為非執行董事

附註：

(a) 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

(b) 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年內，本集團並無向董事支付酬金，作為吸引加入或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

14. 五名最高薪酬人員

年內五名最高薪酬人員包括一名(二零一九年：一名)董事(其酬金於附註13呈列)。其餘四名(二零一九年：四名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
薪金及其他福利	6,317	3,899
退休福利計劃供款	33	296
	6,350	4,195

其酬金介乎以下範圍：

	二零二零年	二零一九年
	僱員人數	僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	3	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2
零至港幣1,000,000元	—	2

已付或應付高級管理人員酬金介乎以下範圍：

	二零二零年	二零一九年
	人數	人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	3
零至港幣1,000,000元	1	3

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，最高薪酬人員(不包括一名董事)薪金全部均來自GR Realty的僱員，其酬金乃經參考美國薪酬標準釐定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團向五名最高薪酬人員的其中一名(僱員)支付酬金約港幣331,000元作為離職補償，而除此以外，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年內，本集團並無向五名最高薪酬人員支付酬金，作為吸引加入或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 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233,262,000元(二零一九年：虧損約港幣95,165,000元)及年內已發行569,652,000股(二零一九年：451,390,000股)普通股加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
分屬於本公司股東的虧損	(233,036)	(94,713)
減：已付永久債券持有人的分派	(226)	(452)
分屬於本公司股東的經調整虧損	(233,262)	(95,165)

(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二零二零年及二零一九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。

16. 股息

本公司於截至二零二零年及二零一九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。

17. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港物業	450,560	460,200
美國物業	10,913,001	1,062,574
	11,363,561	1,522,774

附註：

- (a) 本集團所有根據經營租賃為賺取租金或就資本增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404,775,000元(二零一九年：約港幣14,289,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零二零年十二月三十一日，本集團約74%(二零一九年：87%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零二零年十二月三十一日，美國投資物業約港幣10,578,093,000元(二零一九年：約港幣717,261,000元)已抵押作為銀行貸款約港幣6,922,096,000元(二零一九年：約港幣422,880,000元)的抵押品(附註30)。

- (b) 投資物業的公允值為第三級經常性公允值計量。年初及年末公允值結餘的對賬概列如下。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年初	1,522,774	1,469,245
透過合併入賬 GR Realty 添置(附註42)	10,220,027	—
資本開支	88,312	—
出售附屬公司(附註43)	(61,540)	—
從自用物業轉撥(附註18)	—	74,000
公允值變動	(404,775)	(14,289)
匯兌調整	(1,237)	(6,182)
於年末	11,363,561	1,522,774

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團將位於香港的一間賬面淨值約港幣53,744,000元的自用辦公室重新分類為投資物業(附註18)。因此，自物業、機器及設備轉撥至投資物業後，物業之重估收益約港幣20,256,000元已於其他全面收入內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

附註：(續)

- (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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年初	—	—
透過合併入賬 GR Realty 添置	102,102	—
出售附屬公司	(7,635)	—
公允值變動	158	—
匯兌調整	39	—
於年末	94,664	—

估值技術中的重大不可觀察輸入數據包括：

估計租金價值	根據物業的實際景觀、類型及質素，並以任何現有租賃的條款、其他合約及外在證據(如類似物業的目前市值租金)支持
折讓率	於現金流量金額及時間反映目前不確定因素的市場評估
就物業質素而定的溢價或折讓	就物業景觀、地點、大小、樓層及狀況等物業質素而定
最終資本化率	顯示潛在回報率、物業性質及現行市況

17. 投資物業(續)

有關投資物業的第三級公允值計量的資料如下：

二零二零年十二月三十一日

物業及位置	公允值 港幣千元	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍	主要不可觀察輸入數據 與公允值計量之間的 相互關係
位於香港的辦公室物業 (附註(i))	421,500	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月港幣 48元至港幣55元	租金價值越高， 公允值越高
			折讓率	2.0%至2.4%	折讓率越高， 公允值越低
位於香港的住宅物業及 停車位(附註(i))	29,060	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月港幣 20元至港幣22元	租金價值越高， 公允值越高
			折讓率	2.1%至2.6%	折讓率越高， 公允值越低
位於美國的住宅物業 (附註(ii))	168,229	市場比較法	按物業質素(例如 住宅物業景觀、 樓層及狀況) 而定的溢價或 折讓	-5%至5%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的寫字樓 (附註(ii))	886,886	市場比較法	按物業質素(例如 寫字樓地點、 大小及狀況) 而定的溢價或 折讓	-20%至13%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國及由GR Realty 管理的其他 辦公室物業(附註(iii))	9,857,886	收益法 — 現金 流量折現法	折讓率	6%至14%	折讓率越高，公允值 越低
			最終資本化率	4%至10.25%	最終資本化率越高， 公允值越低

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

二零一九年十二月三十一日

物業及位置	公允值 港幣千元	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍	主要不可觀察輸入數據 與公允值計量之間的 相互關係
位於香港的辦公室物業 (附註(i))	428,900	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月港幣 57元至港幣65元	租金價值越高， 公允值越高
			折讓率	2.6%至3.1%	折讓率越高， 公允值越低
位於香港的住宅物業及 停車位(附註(i))	31,300	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月港幣 19元至港幣20元	租金價值越高， 公允值越高
			折讓率	2.3%	折讓率越高， 公允值越低
位於美國的住宅物業 (附註(ii))	179,432	市場比較法	按物業質素(例如 住宅物業景觀、 樓層及狀況)而定的 溢價或折讓	-6.0%至1.0%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高
位於美國的寫字樓 (附註(ii))	883,142	市場比較法	按物業質素(例如 寫字樓的地點、 大小及狀況)而定的 溢價或折讓	-20%至17%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公允值越高

17. 投資物業(續)

附註：

- (i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，位於香港的辦公室物業、住宅物業及停車位的公允值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)於該等日期進行的估值達致。中和邦盟評估為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。該等物業的估值報告由中和邦盟評估的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

該等物業的公允值乃採用收入資本化方法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於相同地點出租類似物業所收取的租金進行評估。折讓率乃參考分析香港類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及有關物業的質素及地點作調整後予以釐定。

- (ii) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，位於美國的住宅物業及寫字樓的公允值乃根據中和邦盟評估於該等日期進行的估值達致，該等物業的估值報告由中和邦盟評估的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

該等物業的公允值乃參考按每平方呎價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。樓宇質素越高，溢價越高，將導致公允值計量越高。

- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，該等位於美國及由GR Realty持有的投資物業的估值由專責估值團隊進行並向管理層匯報。公允值根據ARGUS Enterprise軟件生成現金流量折現(「現金流量折現」)模型(「Argus模型」)利用收益法下的現金流量折現法釐定。Argus模型為一個商業房地產估值的全球性解決方案。

根據Argus模型，物業的公允值乃採用資產的估計年期內所有權收益及負債的假設(包括退出價值或期末價值)進行估算。現金流量折現法涉及對房地產權益的一連串現金流量預測，並已於一連串現金流量預測應用市場推導出的貼現率以釐定與物業有關的現金流量的現值。

現金流入及流出的具體時間乃根據租金覆核、租約續期及相關租賃期、轉租、重建或翻新等事件釐定。通常由具有房地產類別特徵的市場行為推導出適當期限。定期現金流量一般指收入總額減空置、不可收回開支、收租損失、租賃獎勵、維護成本、代理及佣金費用以及其他經營和管理開支的估計金額。該一連串定期現金流入淨額，連同預測期末預計的期末價值估計金額，其後進行折現。

年內估值技術概無變動。

公允值乃根據上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途相同)計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 物業、機器及設備

	永久 業權土地	樓宇	租賃物業裝修	傢俱、 裝置及設備	電腦設備	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本						
於二零一九年一月一日	—	56,383	4,261	2,563	1,129	64,336
轉撥至投資物業(附註17)	—	(55,318)	—	—	—	(55,318)
添置	—	9,329	—	1,791	—	11,120
租賃修訂的影響	—	—	—	(44)	—	(44)
匯兌調整	—	(4)	—	(7)	(3)	(14)
於二零一九年十二月三十一日	—	10,390	4,261	4,303	1,126	20,080
添置	—	13,250	856	2,337	135	16,578
透過合併入賬GR Realty添置 (附註42)	15,171	28,074	11,764	2,386	—	57,395
租賃修訂的影響	—	—	—	(699)	—	(699)
轉撥	—	—	(757)	757	—	—
匯兌調整	5	5	5	14	7	36
於二零二零年十二月三十一日	15,176	51,719	16,129	9,098	1,268	93,390
折舊						
於二零一九年一月一日	—	1,349	2,759	2,062	868	7,038
年內支出(附註8)	—	2,590	344	180	117	3,231
租賃修訂的影響	—	—	—	(26)	—	(26)
轉撥至投資物業(附註17)	—	(1,574)	—	—	—	(1,574)
匯兌調整	—	(3)	—	(6)	(3)	(12)
於二零一九年十二月三十一日	—	2,362	3,103	2,210	982	8,657
年內支出(附註8)	—	8,091	1,127	789	130	10,137
租賃修訂的影響	—	—	—	(612)	—	(612)
匯兌調整	—	(3)	(1)	28	8	32
於二零二零年十二月三十一日	—	10,450	4,229	2,415	1,120	18,214
賬面淨值						
於二零二零年十二月三十一日	15,176	41,269	11,900	6,683	148	75,176
於二零一九年十二月三十一日	—	8,028	1,158	2,093	144	11,423

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 物業、機器及設備(續)

附註：

按相關資產類別劃分的使用權資產(計入上述物業、機器及設備)的賬面淨值分析如下：

	樓宇 港幣千元	傢俱、 裝置及設備 港幣千元	總計 港幣千元
使用權資產			
於二零一九年一月一日	—	300	300
添置	9,329	—	9,329
折舊	(1,300)	(72)	(1,372)
租賃修訂的影響	—	(18)	(18)
匯兌調整	(1)	(1)	(2)
	8,028	209	8,237
於二零一九年十二月三十一日	8,028	209	8,237
添置	13,250	913	14,163
透過合併入賬 GR Realty 添置	12,211	402	12,613
折舊	(7,805)	(326)	(8,131)
租賃修訂的影響	—	(87)	(87)
匯兌調整	3	(8)	(5)
	25,687	1,103	26,790
於二零二零年十二月三十一日	25,687	1,103	26,790

19. 合營公司權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除商譽外應佔資產淨值	—	826,260
商譽	—	35,418
於年末	—	861,678

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年初	861,678	858,618
應佔收購後虧損，扣除稅項及其他全面收入	(98,993)	(1,150)
已付所得稅	515	3,958
匯兌調整	249	252
合併入賬 GR Realty (附註 42)	(763,449)	—
於年末	—	861,678

於二零一九年十二月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益：

合營公司名稱	業務結構形式	註冊成立國家	主要經營地點	持有股份的類別	所有權權益/投票權百分比	主要業務
Gemini-Rosemont Realty LLC	有限責任公司	美國	美國	A類成員權益*	45%	物業投資及管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC (「Denver GPM LLC」)	有限責任公司	美國	美國	成員權益#	100%	物業投資及管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP (「Portfolio II LP」)	有限合夥企業	美國	美國	有限合夥權益#	37.19%	物業投資及管理

* A類成員權益指對合營公司的控制權權益

成員權益及有限合夥權益乃非控股權益

附註：

(a) 根據香港財務報告準則第11號共同安排，本集團的此等共同安排獲分類為合營公司，並已採用權益法計入本集團的綜合財務報表。

19. 合營公司權益(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與 Neutron Property Fund Limited (「房地產基金」)、GR Realty JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC (「Garfield Group」) 及 Rosemont Realty, LLC (「Rosemont」) 訂立買賣及出資協議(「該協議」)，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司 GR Realty 分別為 45%、30%、18.423%、5.577% 及 1% 成員權益。GR Realty 已收購 Rosemont 的業務、資產及負債(不會轉讓予 GR Realty 並由 Rosemont 直接擁有的若干股權除外)及 Lone Rock Holdings, LLC (「Lone Rock」，為 Rosemont 其中一名控股股東)於 Rosemont 的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明 Lone Rock 向 Rosemont Dallas NCX LP (Rosemont 之全資附屬公司)借出貸款的承兌票據)。代價為約 69,152,000 美元(相等於約港幣 536,234,000 元)，其中約 9,598,000 美元(相等於約港幣 74,416,000 元)乃交易有關的直接應佔成本。
- (c) 除認購 GR Realty 的 45% 成員權益外，本集團分別以代價約 15,000,000 美元(相等於約港幣 116,319,000 元)及約 34,388,000 美元(相等於約港幣 266,661,000 元)收購 Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 的 100% 成員權益及 37.19% 有限合夥權益。Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 乃 Rosemont 組合下的參股項目(「參股項目」)。

此外，本集團向 GR Realty 提供營運資金融資 10,000,000 美元。

上述詳情為該協議項下擬進行的交易(「交易」)。

誠如上文所述者，本集團於交易完成後，已收購 GR Realty 控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目權益乃計入本集團於 GR Realty 的部份權益。

GR Realty 根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國註冊。其於收購 Rosemont 的業務、資產及負債(如上文所闡釋)前並無營運。於收購事項後，GR Realty 主要從事擁有及管理商業寫字樓物業。

本集團及房地產基金分別持有 45% 及 30% GR Realty A 類成員權益。兩者均擁有 GR Realty 的集體控制權，而 GR Realty 相關活動的決定需要 A 類成員一致同意。因此，GR Realty 屬一項共同安排。由於 GR Realty 為有限責任公司，故此項共同安排分類為合營公司。

Denver GPM LLC 乃於美國註冊的特拉華州有限責任公司，於二零一三年四月十六日成立，作為 Rosemont WTC Denver GP Member LP (「Member LP」) 的有限合夥人。Member LP 乃於美國註冊的特拉華州合夥企業，於二零一三年三月二十七日成立，以投資從事收購、持有、經營、發展、裝修、出售及管理投資物業的公司。

Portfolio II LP 乃於美國註冊的特拉華州有限合夥企業，於二零一二年十二月十二日成立，以收購、持有、經營、發展、裝修、出售及在其他方面管理美國的投資物業。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(c) (續)

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價約5,500,000美元連同額外注資約9,500,000美元向Rosemont收購Denver GPM LLC全部成員權益。同日，本集團亦以代價約34,388,000美元認購Portfolio II LP約37.19%有限合夥權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，而於二零一九年十二月三十一日，本集團並無未履行承擔。

於二零一七年三月三十一日，房地產基金進一步向GR Realty JV Member LLC收購GR Realty 18.423% B類成員權益。因此，於二零一九年十二月三十一日，房地產基金分別持有GR Realty 30% A類及18.423% B類成員權益。

於二零二零年七月三十一日，本集團與GR Realty其他成員訂立協議，對GR Realty經營協議(「經營協議」)內有關經營委員會的議事程序條文作出修改，經營協議的重點條文概要如下：

- GR Realty的經營委員會(「經營委員會」)包括六名管理人，(i)其中三名將由本公司委任為A類成員；(ii)其中一名將由房地產基金委任為A類成員；(iii)其中一名將由房地產基金委任為B類成員；及(iv)其中一名將由Garfield Group委任為B類成員；
- 經營委員會的所有行動須獲得管理人以簡單大多數票批准；及
- 倘經營委員會無法就任何行動達成一致，A類成員中擁有大多數權益者所指定的管理人將決定該行動。

由於經營協議，本集團已取得GR Realty的控制權。本集團於GR Realty的相應股權(即45%)則維持不變。有關GR Realty合併入賬的詳情於附註42內披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分佔GR Realty、Denver GPM LLC及Portfolio II LP的虧損(扣除稅項)分別約9,379,000美元、1,167,000美元及2,217,000美元(分別相等於約港幣72,739,000元、港幣9,054,000元及港幣17,200,000元)(二零一九年：分別為溢利約174,000美元(相等於約港幣1,359,000元)、虧損約6,305,000美元(相等於約港幣49,241,000元)及約5,983,000美元(相等於約港幣46,732,000元))。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無已收/應收分派。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分別就其於GR Realty的直接責任支付所得稅約66,000美元(相等於約港幣515,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就其於Portfolio II LP的直接稅務責任支付所得稅約504,000美元(相等於約港幣3,958,000元)。

19. 合營公司權益(續)

下表闡述 GR Realty 的財務資料概要：

	港幣千元
於二零一九年十二月三十一日	
流動資產	1,888,577
非流動資產	10,706,712
流動負債	(2,190,723)
非流動負債	(8,522,346)
資產淨值	<u>1,882,220</u>
計入上述金額的項目為：	
現金及現金等值	1,407,840
受限制現金、保證金及儲備	318,663
非流動金融負債(不包括有限合夥權益)	(7,953,115)
流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款)	<u>(1,580,030)</u>
與本集團於合營公司的權益對賬	
GR Realty 資產淨值總額	<u>1,882,220</u>
本集團分佔 GR Realty 資產淨值	826,260
商譽	<u>35,418</u>
於綜合財務報表的賬面值	<u>861,678</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

	於二零二零年 一月一日起 至GR Realty 合併入賬 日期期間 港幣千元	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元
截至以下日期止期間／年度 收入	713,982	1,375,728
期間／年度(虧損)／溢利	(137,141)	242,246
其他全面收入	—	22,322
全面總收入	(137,141)	264,568
計入上述金額的項目為：		
折舊	(4,283)	(6,131)
利息收入	4,709	23,533
利息開支	(286,379)	(561,043)
所得稅開支	(636)	(1,328)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司的投資

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
於年初	—	—
透過合併入賬 GR Realty 添置(附註42)	6,882	—
進賬	3	—
應佔業績	(1,500)	—
匯兌差額	8	—
	5,393	—

有關本集團於聯營公司的權益的詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	營業地點/ 註冊成立所在國家	所有權權益/投票權		主要活動
			百分比		
			二零二零年	二零一九年	
Pyramid Plaza Member, LLC	有限公司	美國	4.38%	—	投資控股
BIG Pyramid Plaza, LLC	有限公司	美國	1.73%	—	投資控股
BIG One American Place, LLC	有限公司	美國	2.82%	—	投資控股
One American Place Member, LLC	有限公司	美國	1.34%	—	投資控股
Gemini Business Consultancy Palo Alto LLC	有限公司	美國	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695,000美元(相等於約港幣5,393,000元)(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 按公允值計入損益的金融資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非上市股本投資(附註(a))	71	109
其他資產(附註(b))	6,110	5,800
非上市基金投資(附註(c))	2,154,866	2,215,445
	2,161,047	2,221,354

該等投資於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公允值乃由中和邦盟評估進行估算，有關公允值計量的詳情載列於綜合財務報表附註48(h)。

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59,000元(相等於約港幣71,000元)(二零一九年：約人民幣98,000元(相等於約港幣109,000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6,110,000元(二零一九年：港幣5,800,000元)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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(二零一九年：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(二零一九年：約港幣130,812,000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(二零一九年：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(二零一九年：約港幣155,812,000元)。
- (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(二零一九年：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二零二零年十二月三十一日的公允值約為港幣184,042,000元(二零一九年：約港幣134,259,000元)。

21. 按公允值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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房地產基金約1,012,000股(二零一九年：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(二零一九年：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。於二零二零年十二月三十一日，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496,329,000元(二零一九年：約港幣765,281,000元)及約港幣536,869,000元(二零一九年：約港幣555,287,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自房地產基金的資本回報約為港幣63,726,000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%。於二零二零年十二月三十一日，於PRB基金的投資公允值約為港幣622,032,000元(二零一九年：約港幣473,994,000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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無未履行出資承諾。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<i>即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	—	335,735
<i>非即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(b))	—	37,674
	<u>—</u>	<u>373,409</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本金額合共50,128,000美元(相等於約港幣390,389,000元)的應收貸款為應收合營公司的貸款。該等應收貸款為無抵押、按年利率介乎5%至6%計息並須按要求或於一年內償還。因此，該等應收貸款於二零一九年十二月三十一日獲分類為即期資產。
- (b) 此外，於二零一九年十二月三十一日，本金額合共5,625,000美元(相等於約港幣43,807,000元)的應收貸款為應收合營公司的貸款。該等應收貸款為無抵押、按年利率6%計息並須於二零二一年內償還。因此，該等應收貸款於二零一九年十二月三十一日分類為非即期資產。

於二零一九年十二月三十一日，本公司就應收貸款的即期部份及應收貸款的非即期部份分別計提預期信貸虧損撥備約港幣54,654,000元及約港幣6,133,000元。

誠如附註42所解釋，完成合併入賬GR Realty後，已於二零二零年十二月三十一日對銷應收貸款及預期信貸虧損撥備並在截至二零二零年十二月三十一日止年度於損益確認於GR Realty合併入賬後有效結清應收貸款的收益。

	預期信貸 虧損撥備 港幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	2,183
撥備作預期信貸虧損撥備	<u>58,604</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日的結餘	60,787
有效結清應收貸款的收益(附註42)	<u>(60,787)</u>
於二零二零年十二月三十一日的結餘	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
應收服務收入(附註(a))	12,117	—
應收租金	15,129	—
應計應收租金收入	58,878	31,611
其他應收款項(附註(b))	70,123	6,303
預付款項及按金	23,455	8,704
	179,702	46,618
分類至：		
流動資產	69,290	46,618
非流動資產	110,412	—
	179,702	46,618

附註：

- (a) 應收服務收入為應收租戶及來自客戶合約的應收款項。根據發票日期，結餘(扣除預期信貸虧損)於報告期末的賬齡均為0至30日。
- (b) 其他應收款項為無抵押、免息並須按要求償還，惟應收一名第三方的款項8,219,000美元(相等於約港幣63,718,000元)(其為無抵押、按年利率3%計息並須於一年後償還)(二零一九年：無)則除外。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 發展中物業

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
於年初	685,918	479,538
添置	227,931	207,917
透過合併入賬GR Realty添置(附註42)	653,056	—
匯兌調整	(3,066)	(1,537)
於年末	1,563,839	685,918

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
發展中物業包括：		
土地	1,060,003	414,294
建築成本及資本開支	491,665	267,650
資本化貸款成本(附註10)	15,416	4,660
匯兌調整	(3,245)	(686)
	1,563,839	685,918

本集團的發展中物業均位於美國境內。預計該等物業將於本集團一般經營週期內完成，並分類至流動資產。

發展中物業約港幣875,139,000元預期將於報告期末後十二個月內完成並可供銷售，而餘下的發展中物業約港幣688,700,000元則預期將於報告期末後超過十二個月之後完成及可供出售。

25. 持作買賣的金融工具

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產		
上市投資：		
— 於香港上市的投資	47,736	45,623
— 於中國及海外上市的投資	498,118	240,663
	545,854	286,286
流動負債		
衍生工具：		
— 遠期外匯合約及期貨合約	3,991	—
— 利率掉期合約(附註)	1,474	—
	5,465	—

上市證券的公允值乃參考自相關交易所可得的市場買入報價而釐定。

本集團持有的上市證券主要於香港、美國、歐洲、日本、韓國、瑞典及中國上市。本集團維持行業分佈多樣化的投資組合，例如金融、消費品及商品。

附註：

於二零二零年十二月三十一日，未償還利率掉期合約的名義本金總額約為港幣194,179,000元，按年利率2.10%計息。利率掉期合約的到期日期均於自報告期末起計12個月內。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 受限制銀行存款

於二零二零年十二月三十一日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣34,992,000元(二零一九年：約港幣8,556,000元)以及保證金及儲備港幣275,341,000元(二零一九年：無)。於二零二零年十二月三十一日，若干已抵押銀行存款約港幣33,664,000元(二零一九年：約港幣7,070,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款餘下結餘約港幣1,328,000元(二零一九年：約港幣1,486,000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30所披露的貸款。

27. 現金及銀行結餘

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現金及銀行結餘	941,567	498,084
短期存款	220,622	477,097
現金及銀行結餘總額	1,162,189	975,181

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團約港幣77,967,000元(二零一九年：約港幣33,624,000元)的銀行結餘乃以人民幣計值，該筆款項現存放於中國的銀行及金融機構。人民幣目前在國際市場中並非可自由兌換貨幣。人民幣兌換外幣以及將人民幣匯出中國須受中國政府所頒佈的外匯管制規則及規例所規限。

於二零二零年十二月三十一日，短期銀行存款的實際年利率介乎0.01%至0.25%(二零一九年：年利率介乎1.19%至2.5%)。該等存款於三個月內到期。由於短期銀行存款於短期內到期，故本集團認為其公允值與賬面值並無重大差別。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 其他應付賬款及應計費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動負債		
其他應付賬款及應計費用(附註)	180,732	56,639
其他應付稅項	98,969	—
應計利息	377,139	425
應付租戶裝修賬款	48,861	—
已收租賃按金	12,131	4,322
	717,832	61,386
非流動負債		
已收租賃按金	28,267	—
其他應付賬款及應計費用	2,952	—
	31,219	—

附註：

其主要包括預先向美國租戶收取的租金收益、應付員工成本及有關投資物業的應付服務供應商賬款。

29. 應付股東賬款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動負債		
遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)(附註(a))	488,763	491,758
非流動負債		
盛美管理有限公司(「盛美」)(附註(b))	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181,000,000元已計入應計利息(附註28)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債(附註37)		
1年內	9,287	5,062
1年後但於2年內	6,984	3,096
2年後但於5年內	10,842	118
5年後	95,404	—
	122,517	8,276
銀行貸款及循環貸款(附註(a))		
1年內	2,152,365	241,424
1年後但於2年內	398,851	—
2年後但於5年內	3,751,773	—
5年後	860,210	422,880
	7,163,199	664,304
應付票據(附註(b))		
1年內	109,702	—
1年後但於2年內	241,708	—
2年後但於5年內	417,431	—
	768,841	—
總貸款	8,054,557	672,580
計入流動負債的一年內應付賬款	(2,271,354)	(246,486)
	5,783,203	426,094

30. 貸款(續)

附註：

(a) 銀行貸款及循環貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
有擔保貸款	—	241,424
有抵押貸款	6,980,240	422,880
無抵押貸款	182,959	—
	7,163,199	664,304

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900,386,000美元(相等於約港幣6,980,240,000元)(二零一九年：85,300,000美元(相等於約港幣664,304,000元))以本集團的若干美國投資物業(附註17(a))、已抵押銀行存款(附註26)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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付有抵押票據	768,841	—

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。

31. 其他金融資產／負債

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產		
有限合夥權益(附註(a))	420,191	—
流動負債		
持有賣出選擇權的B類成員權益(附註(b))	150,345	—
非流動負債		
有限合夥權益(附註(a))	375,663	—

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 其他金融資產／負債(續)

附註：

- (a) 有限合夥權益與該等 GR Realty 作為普通合夥人的有限合夥有關。有限合夥權益指並非由本集團持有的損益及資產淨值部分，於本集團綜合收益表單獨呈列，並於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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，分配予有限合夥人的虧損約為港幣 149,948,000 元，並於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) 誠如附註 19 所解釋，GR Realty 有三個經授權單位類別，A 類單位由本集團及 Property Fund 擁有、B 類單位由 Property Fund 及 Garfield Group 擁有，而 C 類單位則由 Rosemont 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(附註 19(c) 及附註 42)。

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綜合財務狀況表分類為流動負債。

於二零二零年十二月三十一日，持有賣出選擇權的 B 類成員權益公允值約為 19,415,000 美元(相等於約港幣 150,345,000 元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，持有賣出選擇權的 B 類成員權益公允值變動約為 4,812,000 美元(相等於約港幣 37,337,000 元)，並於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。

32. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
普通股				
於年初	451,390,000	185,453	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		
	635,570,000	371,191	451,390,000	185,453

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。

年內，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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 儲備

本集團

本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

本公司

	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	保留溢利	合計
	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
於二零一九年一月一日	2,355,533	2,259,504	308,190	—	22,336	539,611	5,485,174
本年度溢利	—	—	—	—	—	300,118	300,118
於二零一九年十二月 三十一日及二零二零 年一月一日	2,355,533	2,259,504	308,190	—	22,336	839,729	5,785,292
已付永久債券持有人的 分派	—	—	—	—	—	(226)	(226)
股本削減(附註34)	(94,968)	—	—	94,968	—	—	—
股本削減產生的轉撥 (附註34)	—	—	—	(94,968)	—	94,968	—
行使購股權	—	—	—	—	(1,703)	—	(1,703)
沒收/註銷已歸屬的 購股權	—	—	—	—	(20,633)	20,633	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	412,185	412,185
於二零二零年 十二月三十一日	2,260,565	2,259,504	308,190	—	—	1,367,289	6,195,548

34. 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取得本公司獨立股東批准後，本公司已發行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」），支付予其股東盛美的總認購價為港幣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」）。除一種年率以浮息（根據香港政府發行之10年期政府債券之現行年化到期收息率）計算之非累計性優先股息（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年期末後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為新普通股，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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 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維持有效。此外，倘本公司應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(或有關整數倍數)的可換股優先股而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使股東可於緊接完成新發行前行使有關兌換權，以增加其持股權至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其於有任何可換股優先股的股權)(「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(「經修訂兌換價的調整」)。

有關建議修訂可換股優先股條款之詳情分別載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日之公告及通函。

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。

34. 可換股優先股儲備(續)

修訂(續)

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故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份，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」，並於本集團的綜合權益變動表中呈列。

經修訂兌換價的調整於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的兌換價定為港幣6元。因此，經調整可換股優先股的兌換權僅涉及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」所錄得的結餘港幣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。

有關股本削減之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之公告及本公司日期為二零一七年六月十三日之通函。

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」)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 可換股優先股儲備(續)

股本削減(續)

緊隨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元將用以抵銷本公司累計虧損。

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

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

緊隨第三次股本削減完成後，由股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣95,000,000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95,000,000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。

35. 永久債券

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

根據認購協議，盛美就過往年度認購永久債券應付本公司之代價將以抵銷由盛美提供全部尚未償還其他貸款本金額及發行永久債券日期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(全部或部份)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選擇按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部份永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述盛美撥備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元已解除確認及轉撥為永久債券。永久債券被分類為本公司權益。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已付盛美的永久債券分派約為港幣226,000元(二零一九年：港幣452,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項

遞延稅項(資產)/負債變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	18,621	20,908
透過合併入賬 GR Realty 添置(附註 42)	(180,737)	—
扣自/(計入)損益賬(附註 12)	85,822	(2,207)
匯兌調整	(584)	(80)
於十二月三十一日	(76,878)	18,621

	加速稅項 折舊/(折舊 超出相關 折舊撥備)	應計 租金收入 的暫時差額	投資物業 公允值變動	利息收入之 代扣稅	稅項虧損	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	(315)	—	—	21,223	—	20,908
(計入)/扣自損益賬 (附註 12)	(3,363)	—	—	7,228	(6,072)	(2,207)
匯兌調整	11	—	—	(108)	17	(80)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	(3,667)	—	—	28,343	(6,055)	18,621
透過合併入賬 GR Realty 添置(附註 42)	(128)	(2,885)	8,334	—	(186,058)	(180,737)
扣自/(計入)損益賬 (附註 12)	8,554	(292)	2,731	7,843	66,986	85,822
匯兌調整	9	(1)	—	(468)	(124)	(584)
於二零二零年十二月 三十一日	4,768	(3,178)	11,065	35,718	(125,251)	(76,878)

36. 遞延稅項(續)

以下為就財務報告目的而作出的遞延稅項餘額分析：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	(128,429)	(9,722)
遞延稅項負債	51,551	28,343
	(76,878)	18,621

於報告期末，本集團的未確認及未使用稅項虧損約港幣258,874,000元(二零一九年：約港幣228,200,000元)可用作抵銷未來溢利。稅項虧損須由香港稅務局進行最後評估。由於不可預見未來溢利流，因此並未就該等虧損確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期轉結。

概無就關於境外附屬公司約港幣12,434,000元(相等於約人民幣9,319,000元)(二零一九年：約港幣12,587,000元(相等於約人民幣9,453,000元))的未分配利潤之暫時差額確認遞延稅項負債，此乃由於本集團仍處於能控制撥回暫時差額的時間及有關差額可能不會於可見的將來撥回。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 租賃負債

	樓宇	土地租賃	傢俱、裝置 及設備	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	1,072	—	293	1,365
添置	9,322	—	—	9,322
利息開支(附註10)	840	—	41	881
租賃付款	(3,169)	—	(104)	(3,273)
租賃修訂的影響	—	—	(11)	(11)
匯兌調整	(8)	—	—	(8)
於二零一九年十二月三十一日	8,057	—	219	8,276
添置	13,250	—	913	14,163
透過合併入賬 GR Realty 添置 (附註42)	13,225	102,600	425	116,250
利息開支(附註10)	1,272	2,130	86	3,488
租賃付款	(9,051)	(1,985)	(387)	(11,423)
出售附屬公司(附註43)	—	(7,615)	—	(7,615)
租賃修訂的影響	—	—	(91)	(91)
匯兌調整	(61)	(467)	(3)	(531)
於二零二零年十二月三十一日	26,692	94,663	1,162	122,517

本集團於二零二零年十二月三十一日擁有土地租賃的若干投資物業。本集團的土地租賃年期一般超過20年或以上。

37. 租賃負債(續)

未來租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款	利息	現值
	二零二零年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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
超過5年	310,243	214,839	95,404
	364,679	242,162	122,517

	最低租賃付款	利息	現值
	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1年內	5,921	859	5,062
1年後但於2年內	3,203	107	3,096
2年後但於5年內	232	114	118
	9,356	1,080	8,276

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 租賃負債(續)

經營租賃 — 本集團作為出租人

本集團於年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(二零一九年：六個月至八年)，租金於租約期內是固定的。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
1年內	1,119,036	74,193
1年後但於2年內	950,119	71,436
2年後但於3年內	812,120	68,671
3年後但於4年內	687,272	65,963
4年後但於5年內	598,470	67,422
5年後	1,547,965	67,461
	5,714,982	415,146

38. 資本承擔

於報告期末已訂約但未產生的資本開支如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
發展中物業(附註24)	208,028	325,028

39. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前虧損與經營所用現金淨額的對賬：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
除所得稅前虧損	(137,456)	(52,648)
調整：		
折舊	10,137	3,231
持作買賣的金融工具公允值變動	(58,403)	4,270
按公允值計入損益的金融資產公允值變動	(3,419)	(23,217)
投資物業公允值變動	404,775	14,289
重新計量合營公司權益的虧損	50,339	—
出售按公允值計入損益的金融資產的虧損	—	685
出售固定資產的虧損	101	—
有效結清應收貸款的收益	(60,787)	—
出售一間附屬公司的收益	(1,253)	—
利率掉期合約收益	(993)	—
金融資產的減值虧損撥備	5,636	58,659
應佔合營公司業績	98,993	1,150
應佔聯營公司業績	1,500	—
財務費用	191,122	17,211
銀行存款利息收入	(4,844)	(9,955)
其他利息收入	(14,779)	(25,552)
分屬於有限合夥人及可認沽工具持有人虧損	(187,285)	—
於營運資金變動前的經營溢利／(虧損)	293,384	(11,877)
按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	7,288	(12,028)
發展中物業增加	(217,205)	(201,720)
受限制銀行存款(增加)／減少	(11,370)	40,664
持作買賣的金融工具增加	(197,174)	(120,074)
其他應付賬款及應計費用增加／(減少)	40,333	(27,273)
經營所用現金淨額	(84,744)	(332,308)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	銀行貸款及 其他貸款		應付股東 賬款		利率掉期 合約		其他 金融負債		合計
	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	664,304	8,276	491,758	425	—	—	—	1,164,763	
現金流量變動：									
新增銀行貸款	394,201	—	—	—	—	—	—	394,201	
償還銀行貸款	(562,084)	—	—	—	—	—	—	(562,084)	
已付有限合夥權益的分派	—	—	—	—	—	—	(3,135)	(3,135)	
償還租賃負債	—	(11,423)	—	—	—	—	—	(11,423)	
已付利息	(171,804)	—	—	(27,102)	(1,676)	—	—	(200,582)	
來自融資活動現金流量的 變動總額	(339,687)	(11,423)	—	(27,102)	(1,676)	—	(3,135)	(383,023)	
匯兌調整	4,535*	(531)*	(2,708)*	—	—	—	143*	1,439	
其他變動：									
合併入賬 GR Realty	7,490,013*	116,250*	891,251*	—	3,453*	—	637,838*	9,138,805	
公允值調整	—	—	—	—	(1,979)*	—	—	(1,979)	
確認租賃負債	—	14,163*	—	—	—	—	—	14,163	
租賃修訂的影響	—	(91)	—	—	—	—	—	(91)	
出售一間附屬公司	(57,162)*	(7,615)*	—	—	—	—	—	(64,777)	
分屬於有限合夥人及可認 沽工具持有人虧損	—	—	—	—	—	—	(108,838)*	(108,838)	
租賃負債承擔的融資費用 (附註10)	—	3,488*	—	—	—	—	—	3,488	
銀行及其他貸款利息 (附註10)	170,037*	—	—	26,677*	1,676*	—	—	198,390	
其他變動總額	7,602,888	126,195	891,251	26,677	3,150	—	529,000	9,179,161	
於二零二零年十二月 三十一日	7,932,040	122,517	1,380,301	—	1,474	—	526,008	9,962,340	

39. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

	銀行貸款	租賃負債	應付股東 賬款	應付利息	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	425,327	1,365	226,954	—	653,646
現金流量變動：					
新增銀行貸款	241,423	—	—	—	241,423
來自股東的現金墊款	—	—	264,804	—	264,804
償還租賃負債	—	(3,273)	—	—	(3,273)
已付利息	—	—	—	(20,218)	(20,218)
來自融資活動現金流量的 變動總額	241,423	(3,273)	264,804	(20,218)	482,736
匯兌調整	(2,446)*	(8)*	—	—	(2,454)
其他變動：					
確認租賃負債	—	9,322*	—	—	9,322
租賃修訂的影響	—	(11)*	—	—	(11)
融資租賃承擔的融資費用 (附註10)	—	881*	—	—	881
銀行及其他貸款利息 (附註10)	—	—	—	20,643*	20,643
其他變動總額	—	10,192	—	20,643	30,835
於二零一九年十二月 三十一日	664,304	8,276	491,758	425	1,164,763

* 非現金交易

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 退休福利計劃

本集團向香港的所有合資格僱員推行強制性公積金計劃及其他界定退休供款計劃。計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由受託人以基金託管。本公司於香港境外成立的附屬公司的僱員為相關政府設立的國家管理退休計劃的成員。該等附屬公司須向退休福利計劃供款，供款比率為基本薪酬的若干百分比。本集團對該等計劃的僅有責任為根據計劃作出規定的供款。

本集團根據美國國內稅收法 (Internal Revenue Code) 第 401(k) 條採納退休計劃，以供美國合資格參與者依照遞延基準按彼等年薪的一定比例向退休計劃作出自願供款，惟須遵守美國國內稅收法所規定的限制。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於綜合收益表內扣除的退休福利費港幣 1,753,000 元(二零一九年：港幣 1,353,000 元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

41. 非控股權益

下表顯示於二零二零年及二零一九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	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 擁有權權益比例	
		二零二零年	二零一九年
Gemini-Rosemont Realty LLC (附註(i))	美國	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(附註 19)。
- (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。

41. 非控股權益(續)

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

	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	
收入	491,775
本期間虧損*	(95,683)
全面總收入	(95,683)
分配至非控股權益的虧損	(34,130)
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	
經營活動現金流量收入	271,546
投資活動現金流量收入	495,259
融資活動現金流量使用	(143,272)
現金流入淨額	623,533
於二零二零年十二月三十一日	
流動資產	1,680,075
非流動資產	9,959,084
流動負債	(3,001,571)
非流動負債	(6,853,456)
資產淨值	1,784,132
累計非控股權益	1,478,424

* 誠如附註31(b)所詳述，分配至非控股權益的虧損包括分類為非控股權益的有限合夥權益及不包括分屬於B類單位的虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 非控股權益(續)

有關600 Clipper在作出集團內對銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	73,067	78,758
本年度溢利	38,639	49,639
全面總收入	38,639	49,639
分配至非控股權益的溢利	33,930	42,752
已付非控股權益的股息	18,754	18,819
截至十二月三十一日止年度		
經營活動現金流量收入	36,505	2,141
投資活動現金流量(使用)/收入	(431)	31,945
融資活動現金流量使用	(23,444)	(23,550)
現金流入淨額	12,630	10,536

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	48,800	43,637
非流動資產	734,016	733,287
流動負債	(2,112)	(1,659)
非流動負債	(420,961)	(422,880)
資產淨值	359,743	352,385
累計非控股權益	315,938	300,764

42. 業務合併

合併入賬 GR Realty

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。

GR Realty 一直從事擁有及／或管理其美國商業房地產的物業投資組合。GR Realty 於上述變動完成前為本集團的合營公司。

於收購日期確認的非控股權益乃按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的公允值比例計量。此外，於本年度內，於合營公司持有的現有權益的公允值與合營公司權益的賬面值之間的差額港幣 50,339,000 元已確認為損益。

於合併入賬日期的收購資產及所承擔負債如下：

	合計
	港幣千元
投資物業	10,220,027
物業、機器及設備	57,395
遞延稅項資產	180,737
於聯營公司的投資	6,882
應收關聯公司賬款	1,573
按金、預付款項及其他應收賬款	92,438
其他金融資產	348,196
發展中物業	653,056
可收回稅項	49,111
受限制銀行存款	275,614
現金及銀行結餘	585,668
其他應付賬款及應計費用	(645,630)
持作買賣的金融工具	(2,441)
其他金融負債	(637,838)
貸款	(7,490,013)
租賃負債	(116,250)
應付關聯公司賬款	(1,332,614)
收購所得資產淨值	2,245,911
非控股權益	(1,532,801)
	<u>713,110</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 業務合併(續)

合併入賬 GR Realty (續)

	港幣千元
已支付現金代價	—
緊接 GR Realty 合併入賬日期前合營公司權益的賬面值(附註 19)	763,449
按公允值重新計量於 GR Realty 合併入賬日期合營公司權益的虧損(附註 7)	(50,339)
於 GR Realty 合併入賬日期前持有的合營公司權益的公允值	713,110
	<u>713,110</u>

由於收購資產淨值的公允值與 GR Realty 先前持有投資的公允值相同，因此未有於合併入賬 GR Realty 時確認商譽。

應付關聯公司賬款中包括應付本集團的應付貸款(其已於 GR Realty 合併入賬後對銷)，而於 GR Realty 合併入賬後有效結清應收貸款的收益港幣 60,787,000 元(附註 22)已於年內確認為損益。

按金及其他應收賬款的公允值與於該日期其總額相若。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，GR Realty 分別貢獻收入及虧損約港幣 491,775,000 元及港幣 95,683,000 元。倘收購已於二零二零年一月一日進行，GR Realty 所貢獻的收入及虧損將分別約為港幣 1,205,757,000 元及港幣 232,824,000 元。

	合計 港幣千元
收購所得現金及銀行結餘	585,668
已付現金代價	—
收購現金流入淨額	<u>585,668</u>

43. 出售附屬公司

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團出售一間附屬公司，而於出售日期的負債淨額如下：

	港幣千元
投資物業(附註17)	61,540
按金、預付款項及其他應收賬款	1,377
受限制銀行存款	8,527
現金及銀行結餘	1,459
其他應付賬款及應計費用	(9,113)
貸款	(57,162)
其他金融負債	(266)
租賃負債(附註37)	(7,615)
	<hr/>
已出售的負債淨額	(1,253)
出售附屬公司的收益(附註7)	1,253
	<hr/>
總代價	—
	<hr/> <hr/>
出售事項產生的現金流出淨額：	
已收現金代價	—
出售事項的現金及銀行結餘	(1,459)
	<hr/>
現金流出淨額	(1,459)
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

44. 關聯方交易

主要管理層人員酬金(指本公司董事的薪酬)載於附註13。

除於財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於年內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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
與同系附屬公司的交易：		
— 已付管理服務費	—	116
	—	116
與合營公司的交易：		
— 已付資產管理費	1,909	4,373
— 已付樓宇管理費	195	281
— 其他貸款利息收入(附註(a))	(14,779)	(25,552)
	(12,675)	(20,898)
與一名股東的交易：		
— 利息開支(附註(b))	18,772	—

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，誠如附註22所述，按年利率介乎5%至6%計息的應收貸款合共為55,753,000美元(相等於約港幣434,196,000元)由本集團向GR Realty授出。於二零二零年一月一日起至GR Realty合併入賬日期期間，來自應收貸款的利息收入約為港幣14,779,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣25,552,000元)。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，誠如附註29所述，按年利率4.25%計息的應付一名股東賬款合共115,000,000美元(相等於約港幣891,538,000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，應付一名股東賬款所產生的利息開支為約港幣18,772,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

45. 控股公司的財務狀況表

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	46	2,190,797	2,087,520
應收附屬公司賬款		3,722,946	3,322,948
		5,913,743	5,410,468
流動資產			
按金及預付款項		762	51,848
應收附屬公司賬款		1,152,919	988,380
現金及銀行結餘		8,345	155,887
		1,162,026	1,196,115
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		7,220	5,221
應付一名股東賬款		494,131	622,881
應付附屬公司賬款		7,679	7,736
		509,030	635,838
流動資產淨值		652,996	560,277
資產總值減流動負債		6,566,739	5,970,745
資本及儲備			
股本	32	371,191	185,453
儲備	33	6,195,548	5,785,292
總權益		6,566,739	5,970,745

代表董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非上市股份，按成本計 視作注資(附註)	3,113	3,113
	2,187,684	2,084,407
	2,190,797	2,087,520

附註：

該等賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零二零年十二月三十一日對附屬公司的估計未來現金流量的評估，應收附屬公司賬款港幣3,722,946,000元(二零一九年：港幣3,322,948,000元)於報告期末起計一年內將不會收回，因此，該等款項歸類為非即期。截至二零二零年十二月三十一日止年度，應收附屬公司的本金款項已調整至其公允值，而相應增加港幣2,187,684,000元(二零一九年：港幣2,084,407,000元)的附屬公司投資則視作本公司向該等附屬公司注資。應收附屬公司賬款的實際年利率為介乎2.26%至12.51%(二零一九年：2.26%至12.51%)，相當於相關附屬公司的貸款利率。

下表為董事認為於二零二零年及二零一九年十二月三十一日對本集團資產的業績有重大影響之附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要 營運地點	已發行/註冊 及繳足股本	本集團 持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零二零年 %	二零一九年 %	
112th@Bellevue Operating LLC	美國	美國	101,978,000美元	9	—	物業投資
171 North First Street LLC	美國	美國	24,504,000美元	18	—	物業開發
531-539 Sixth Avenue LLC	美國	美國	106,353,000美元	100	100	物業投資
600 Clipper Operating LLC	美國	美國	91,666,000美元	20	20	物業投資

46. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要 營運地點	已發行/註冊 及繳足股本	本集團 持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
				%	%	
百禮投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
Billion Thrive Limited	英屬處女群島/ 香港	香港	1美元	100	100	物業投資
Central Tech Park Operating LLC	美國	美國	81,000,000美元	46	—	物業投資
Dawn City Global II LLC	美國	美國	12,094,000美元	100	100	物業投資
Diamond Hill Operating LLC	美國	美國	4,200,000美元	23	—	物業投資
名基發展有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
盛洋投資(香港)有限公司	香港	香港	港幣2元	100*	100*	證券投資及交易
Gemini-Rosemont Realty LLC	美國	美國	129,884,000美元	46	45	投資控股
譽田投資有限公司	英屬處女群島	香港及美國	1美元	100	100	投資控股
建鋒控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	香港	1美元	100	100	物業投資
精旺有限公司	英屬處女群島/ 香港	香港	1美元	100	100	物業投資
Rosemont Dulles View Operating LLC	美國	美國	0美元	38	—	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46. 於附屬公司的投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要 營運地點	已發行/註冊 及繳足股本	本集團 持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
				%	%	
Rosemont Federal Operating LLC	美國	美國	13,117,000美元	13	—	物業投資
Rosemont Lakeview Operating LLC	美國	美國	12,000,000美元	38	—	物業投資
Rosemont Summit Operating LLC	美國	美國	16,731,000美元	29	—	物業投資
Rosemont Warren One Operating LLC	美國	美國	17,295,000美元	13	—	物業投資
Rosemont Warren Two Operating LLC	美國	美國	17,295,000美元	13	—	物業投資
Rosemont WTC Denver Operating LLC	美國	美國	54,186,000美元	28	—	物業投資
Second and Second Property LLC	美國	美國	67,446,000美元	18	—	物業開發
Southcourt Operating LLC	美國	美國	16,388,000美元	100	100	物業投資
暘城投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
馳興投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
翹楚控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	香港	1美元	100	100	物業投資
卓質控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	香港	1美元	100	100	物業投資
*	由本公司直接持有					

47. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體能夠持續經營，並通過優化負債及權益平衡為股東爭取最高回報。

本集團的資本架構由分屬於本公司股東的總權益(包含已發行股本及儲備)所組成。

管理層定期審閱資本架構。作為審閱其中一部份，管理層考慮資本成本及已發行股本的有關風險，及透過派付股息或發行新債平衡本集團整體的資本架構。

本集團的整體策略與去年保持不變。

於報告期末，本集團的總權益對資產總值比率載列如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
分屬於本公司股東的總權益	5,392,323	5,446,083
資產總值	17,955,521	7,002,919
總權益對資產總值比率	0.30:1	0.78:1

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理

(a) 金融工具的分類

於綜合財務狀況表呈列的賬面值：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
金融資產		
按公允值計入損益		
— 按公允值計入損益的金融資產	2,161,047	2,221,354
— 有限合夥人權益	420,191	—
— 持作買賣的金融工具	545,854	286,286
按攤銷成本列賬		
— 按金及其他應收賬款	162,408	37,914
— 應收貸款	—	373,409
— 現金及銀行結餘	1,162,189	975,181
— 受限制銀行存款	310,333	8,556
	4,762,022	3,902,700
金融負債		
按公允值計入損益		
— 有限合夥權益	375,663	—
— 持有賣出選擇權的B類成員權益	150,345	—
— 持作買賣的金融工具	5,465	—
按攤銷成本列賬		
— 其他應付賬款及應計費用	710,126	57,064
— 應付股東賬款	1,380,301	491,758
— 銀行貸款及應付票據	7,932,040	664,304
— 租賃負債	122,517	8,276
	10,676,457	1,221,402

48. 金融風險管理(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

管理層透過各種內部管理報告分析風險程度及大小，以監察及管理與本集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

本集團所面臨的市場風險或其管理及估量該等風險的方式並無重大變動。

(c) 外幣風險管理

本集團的部份交易以與營運相關的功能貨幣以外的外幣進行。本集團的若干銀行結餘及按金亦以集團實體的功能貨幣以外的外幣計值。因而產生匯率波動風險。本集團透過持續監察外匯匯率波動管理其外幣風險。

本集團以外幣(與營運相關的功能貨幣除外)計值的貨幣資產及貨幣負債於報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
美元	543,571	978,713	41,977	492,390
人民幣	92,852	20,007	—	—
日圓(「日圓」)	60,984	6	—	—
澳元(「澳元」)	491	45	—	—
英鎊(「英鎊」)	—	174	—	—
歐元(「歐元」)	39,326	1,495	—	—
	737,224	1,000,440	41,977	492,390

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理外幣風險的政策。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(c) 外幣風險管理(續)

外幣敏感度

因港幣現時與美元掛鈎，管理層認為由於相關集團實體以港幣為其功能貨幣，有關美元的匯率波動風險有限，本集團因而主要承受其他貨幣的風險。

下表顯示本集團於報告期末具備重大風險的外匯匯率有可能的合理變動，令本集團的損益出現概約變動。

敏感度分析乃假設匯率的變動於報告期末已發生而釐定，並應用於集團各實體於該日所承擔來自非衍生金融工具的貨幣風險。

所述變動顯示管理層對下一個報告期間外匯匯率有可能合理變動的評估。下表所列示的分析結果指集團各實體以有關功能貨幣計量的損益(就呈報目的按於報告期末的匯率換算為港幣)的累計影響。正/(負)數指於二零二零年的虧損減少/(增加)及於二零一九年的虧損減少/(增加)。

	二零二零年		二零一九年	
	外匯匯率 增加/ (減少)	損益影響	外匯匯率 增加/ (減少)	損益影響
	港幣千元		港幣千元	
人民幣兌港幣	10%	9,285	10%	2,001
	(10%)	(9,285)	(10%)	(2,001)
日圓兌港幣	10%	6,098	10%	1
	(10%)	(6,098)	(10%)	(1)
澳元兌港幣	10%	49	10%	5
	(10%)	(49)	(10%)	(5)
英鎊兌港幣	10%	—	10%	17
	(10%)	—	(10%)	(17)
歐元兌港幣	10%	3,933	10%	150
	(10%)	(3,933)	(10%)	(150)

48. 金融風險管理(續)

(d) 利率風險管理

本集團於附註30所披露的銀行貸款按浮動利率及固定利率授出，其令本集團就銀行貸款分別面臨現金流量利率風險及公允值利率風險。為以具成本效益的方式進行管理，本集團進行利率掉期，據此本集團同意在指定時段交換參考協定名義本金額得出的固定利率與浮動利率利息金額之間的差額。

於報告期末，本集團貸款(不包括租賃負債)所承受之利率變動風險及該等貸款之合約償還日期如下：

	估貸款總額		估貸款總額	
	二零二零年	百分比	二零一九年	百分比
	千港元		千港元	
浮動利率貸款	3,152,964	40%	241,424	36%
固定利率貸款 — 到期日				
1年以下	885,827	11%	—	—
1至5年	3,033,039	38%	—	—
5年以上	860,210	11%	422,880	64%
	7,932,040	100%	664,304	100%

本集團之銀行結餘及短期銀行存款按市場利率計息。本公司董事認為短期銀行存款的利率變動的影響甚微，因此以下敏感度分析僅包括銀行貸款的分析。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理利率風險的政策。

利率敏感度

以下的敏感度分析乃基於非衍生金融工具的利率風險及財政年度初發生且於整個報告期內保持不變的規定變動釐定。當管理層對利率的可能變動作出評估時使用50個基點的增減。

倘貸款的利率增加／減少50個基點而所有其他變數維持不變，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績則增加／減少港幣6,695,000元(二零一九年：港幣821,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(d) 利率風險管理(續)

利率敏感度(續)

上述敏感度分析顯示，假設利率變動已於報告期末發生並已應用於在報告期末計量本集團所持有令其面臨公允值利率風險的金融工具而可能同時導致本集團除稅後虧損(及保留溢利)及綜合權益其他組成部份出現的變動。就本集團於報告期末所持有工具令其面臨的現金流量利率風險而言，對本集團除稅後虧損(及保留溢利)及綜合權益其他組成部份的影響估計為該利率變動所產生的利息開支或收入的年度化影響。二零一九年亦按相同基準進行分析。

(e) 其他價格風險

本集團於報告期末因其按公允值計量的按公允值計入損益的金融資產(附註21)及持作買賣的金融工具(附註25)而面臨價格風險，包括按公允值計量的上市股本證券及衍生工具。

按公允值計入損益的金融資產組合持有的上市股本證券乃按其增長潛力挑選，並定期與預期表現作比較以監察其表現。管理層亦對與持作買賣的股本證券相關的市場風險的性質進行分析，包括與投資顧問進行討論，認為價格風險在該類投資的市場風險評估時更為突出。根據本集團設定的限制及位處於不同司法權區，管理層透過維持具有不同風險屬性的投資組合管理該風險。

價格敏感度

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理其他價格風險的政策。

下列敏感度分析是基於報告期末本集團按公允值計量的按公允值計入損益的金融資產及持作買賣的投資所面臨的價格風險釐定。當管理層對股本證券價格的可能變動作出評估時使用10%的增減。

48. 金融風險管理(續)

(e) 其他價格風險(續)

價格敏感度(續)

倘按公允值計入損益的金融資產組合持有的上市股本證券的價格上升/下跌10%，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績因按公允值計入損益的金融資產組合持有的上市股本證券的公允值變動而增加/減少港幣40,690,000元(二零一九年：港幣37,397,000元)。

倘有關與股價掛鈎的股本證券的價格增加/減少10%，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績因持作買賣的金融工具的公允值變動而增加/減少港幣54,039,000元(二零一九年：港幣28,629,000元)。

由於報告期末並無持有上市股本投資，本公司毋須承受其他價格風險。

(f) 信貸風險管理

信貸風險指金融工具的交易對手方未能履行其於金融工具條款下的責任並導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自其應收租金、應收貸款、其他應收賬款及銀行結餘。

就應收租金而言，本集團透過嚴格挑選交易對手方及與信譽良好的交易對手方進行交易，限制其信貸風險承擔。經過信貸評級後，本集團方向新客戶授予信貸期。本集團持續對債務人的財務狀況進行信貸評估，密切監察應收結餘的賬齡。倘出現逾期結餘，則會採取跟進行動。此外，管理層定期評估應收賬款的可回性，並按個別情況及考慮客戶或債務人的財務狀況、當前信譽、過去結付記錄、與本集團的業務以及其他因素例如現時市況等，釐定有關應收賬款的任何虧損撥備。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有若干信貸風險集中，原因是本集團約46% (二零一九年：92%)的應收租金為本集團應收一名租戶的賬款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

本集團評估按持續基準評估有關年度自初步確認起，其信貸風險承擔是否有大幅增加。為評估信貸風險是否有大幅增加，本集團比較預期年內報告日期及初步確認日期的應收賬款違約風險。就此而言，本集團考慮相關及無需過多成本或努力下可獲得的合理及有憑證的資料，包括基於本集團過往經驗以及知情信貸評估的定量及定性資料及分析，及包括前瞻性資料。尤其是當評估信貸風險自初步確認起有大幅增加時，已考慮以下資料。

- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，該等變動預期對債務人履行其債務責任的能力造成重大變動。
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動。
- 債務人的預期表現及行為出現重大變動，包括債務人於本集團的付款狀況。
- 債務人業務所在的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致客戶履行其債務責任的能力出現重大變動。

倘金融資產已逾期超過30天，本集團假設該金融資產的信貸風險大幅增加，除非本集團有合理及有憑證的資料顯示屬其他情況。

當發生以下情況：(i) 債務人不太可能向本集團全數支付其信貸責任，而本集團並無追溯權採取行動例如變現抵押品(如其持有任何)；或(ii) 金融資產逾期超過90天，則本集團認為有關金融資產發生違約，除非本集團有合理及有憑證的資料，顯示更滯後的違約標準較合適，則作別論。

48. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

本集團於各報告期末評估金融資產是否屬信貸減值。當發生一項或多項事件而對金融資產的估計未來現金流量造成負面影響，則該金融資產屬信貸減值。金融資產發生信貸減值的憑證包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金額；
- 借款人可能將會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人有不利影響；或
- 發行人有財政困難導致證券失去活躍市場。

本集團按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量租金及其他應收賬款的虧損撥備，有關預期信貸虧損金額參考債務人的過往違約經驗、有關各債務人所承擔風險的當時市況以及金錢的時間價值(如適當)，使用撥備矩陣計算。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，並參考可能影響債務人償付應收租金賬款的能力的一般宏觀經濟條件。應收租金已根據相同的信貸風險特點及逾期天數分為不同組別。

本集團使用以下撥備矩陣釐定其租金及其他應收賬款的預期虧損。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同租戶分部的虧損模式有重大差別，本集團並無進一步區分其不同租戶基礎之間按逾期狀況釐定的虧損撥備。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
預期虧損率	3.4%	0.5%
應收租金及其他應收賬款的總賬面值(尚未逾期)	168,198	34,121
虧損撥備	5,790	171

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

就應收貸款而言，本集團認為信貸風險為低，故於本年度內確認的虧損撥備限於12個月預期信貸虧損。

於二零一九年十二月三十一日，就應收貸款按預期信貸虧損釐定的撥備如下：

	二零一九年 港幣千元
預期虧損率	14%
應收貸款的總賬面值，即期(未逾期)	434,196
虧損撥備	60,787

年內有關應收租金及應收貸款的虧損撥賬變動如下：

	租金及其他 應收賬款 港幣千元	應收貸款 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	116	2,183	2,299
年內已確認的減值虧損	55	58,604	58,659
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日的結餘	171	60,787	60,958
於GR Realty合併入賬後			
有效結清應收貸款的收益	—	(60,787)	(60,787)
撇銷	(17)	—	(17)
年內已確認的減值虧損撥備	5,636	—	5,636
於二零二零年十二月三十一日的結餘	5,790	—	5,790

48. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

應收租金、其他應收賬款及應收貸款的總盈利額出現以下變動，致使虧損撥備減少／增加：

- 在合併入賬 GR Realty 於二零二零年七月三十一日完成後，已確認於合併入賬 GR Realty 後有效結清應收貸款的收益港幣 60,787,000 元。
- 新應收租金及其他應收賬款扣除該等已結算應收租金產生後，租金及其他應收賬款的虧損撥備增加港幣 5,636,000 元。

本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無提供任何擔保，而令本集團承擔信貸風險。

信貸政策已獲貫徹應用，並被視為有效限制本集團的信貸風險承擔至理想水平。

(g) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團監察及維持現金及現金等值處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團的營運及減低現金流量波動的影響。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的流動資金政策以管理流動資金風險。本集團採用靈活政策，並於制定及執行資產處置計劃時考慮流動資金狀況。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(g) 流動資金風險管理(續)

流動資金資料

下表詳述本集團其他非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表根據本集團須付款最早日期計算的金融負債的未貼現現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

	實際利率 %	須按要求或 於一個月內 償還	一至三個月	三個月至一年	一年以上	未貼現現金	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
二零二零年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		9,215	661,840	36,121	2,969	710,145	710,126
應付股東賬款		488,763	—	—	1,060,838	1,549,601	1,380,301
貸款	4.01%						
	13.03%	1,347	235,014	2,423,772	7,096,450	9,756,583	7,932,040
租賃負債	5.06%	396	3,706	11,289	349,288	364,679	122,517
		499,721	900,560	2,471,182	8,509,545	12,381,008	10,144,984
二零一九年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		8,988	—	48,076	—	57,064	57,064
應付股東賬款		491,758	—	—	—	491,758	491,758
貸款	4.39%	2,435	4,633	260,440	534,525	802,033	664,304
租賃負債	5.06%	535	1,073	4,313	3,435	9,356	8,276
		503,716	5,706	312,829	537,960	1,360,211	1,221,402

48. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值

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，並規定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輸入數據(無法觀察的資料輸入數據)。

	於二零二零年十二月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(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
— 有限合夥人權益(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 B類成員權益(附註(iv))	—	—	150,345	150,345
— 有限合夥人權益(附註(iv))	—	—	375,663	375,663
	3,991	1,474	526,008	531,473

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值(續)

	於二零一九年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
按公允值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	109	109
— 其他(附註(ii))	—	—	5,800	5,800
— 非上市基金投資 (附註(i)、(ii)及(iii))	—	420,883	1,794,562	2,215,445
— 持作買賣金融工具(附註(ii))	286,286	—	—	286,286
	<u>286,286</u>	<u>420,883</u>	<u>1,800,471</u>	<u>2,507,640</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第一級及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。

附註：

- (i) 於報告期末，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為第三級公允值計量。該等金融工具的變動如下：

	二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
於年初	1,800,471	1,798,027
添置	—	1,650
出售	—	(3,162)
資本回報	(63,726)	—
匯兌調整	—	(23)
於損益賬內確認的公允值變動	(75,334)	3,979
於年末	1,661,411	1,800,471

48. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值(續)

附註：(續)

(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21(c)(i)、(ii)及(iiii))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。

於二零二零年十二月三十一日，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499,636,000元(二零一九年：港幣420,883,000元)及港幣545,854,000元(二零一九年：港幣286,286,000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。

(iii) 非上市基金投資的估值基於以下重大不可觀察輸入數據釐定：

	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5%	倘折讓減少10%，公允值將會增加約港幣16,893,000元；倘折讓增加10%，公允值將會減少約港幣16,893,000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、景觀、大小、狀況及樓齡)而定的折讓/溢價	-13%至30%	倘折讓減少10%，公允值將會增加約港幣67,938,000元；倘折讓增加10%，公允值將會減少約港幣67,938,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公允值(續)

附註：(續)

- (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份計算。

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份計算。

投資物業的公允值本身亦受到附註17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。

按攤銷成本計量之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。

49. 主要會計估計及判斷

應用附註3所述本集團的會計政策時，管理層已根據過往經驗及其他因素(包括相信於有關情況下屬合理的未來事件預計)作出多項估計及判斷，並持續評估此等估計及判斷。產生重大風險致使下一財政年度的資產及負債賬面值大幅調整或可嚴重影響財務報表中已確認數額的估計不確定因素及會計判斷的主要來源載列如下：

- (a) 如附註3(e)及17所述，投資物業乃按獨立專業估值師及向管理層匯報的專責估值團隊進行的估值以公允值列賬。在釐定公允值時，估值師及估值團隊依據的估值方法涉及市場租金、折讓率、物業質素的溢價或折扣及最終資本化率的估計。董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。

49. 主要會計估計及判斷(續)

- (b) 應收租金及其他應收賬款的預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設為基礎。本集團根據本集團對債務人的過往還款記錄以及現在及未來的還款能力，並經考慮債務人營運所在的現行及未來整體經濟環境的特定資料後，運用判斷以作出該等假設及選擇減值算式的輸入數據。管理層有關信貸風險的評估詳情披露於附註48(f)。
- (c) 本集團按獨立專業估值師進行的估值估算金融資產的公允值。在釐定公允值時，估值師依據的估值方法涉及市場回報、市場風險、利率及匯率的估計。董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (d) 管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師提供之市場估值報告等現行市場數據，釐定發展中物業之可變現淨值。有關估值乃按若干受不確定因素所限之假設而進行，並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，管理層已合理考慮對主要按於報告日期出現之市況而作出之相關假設。此等假設定期與實際市場數據及市場上之實際交易作比較。

主要投資物業的詳情

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (概約平方呎)	本集團所佔 權益%	政府租賃期屆滿/ 永久業權
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 23樓2310至2312室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	3,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3701室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	2,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3702A室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	1,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 36樓3604B室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	2,000	100%	二零五九年 (可進一步續期 75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 21樓2119至2120室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	3,000	100%	二零五五年 (可進一步續期 75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 27樓2704至2705室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	4,000	100%	二零五五年 (可進一步續期 75年)
Units 16G, 20A, 20B, 21D, 25G, 26C, 26G, 28D, 29C, 30D, 31F, 32F, 32G, 33E, 34B, 34G, 35C, 35E, 37C, 15 William Street, Manhattan, New York 10004, the U.S.	不適用	住宅	17,000	100%	永久業權
500 and 600 Clipper Drive, Belmont, California 94002, the U.S.	不適用	辦公室	159,000	20%	永久業權
1100, 1110, 1120, 112th Avenue, Bellevue, Washington 98004, the U.S.	不適用	辦公室	482,000	9%	永久業權
1625 & 1675 Broadway, Denver, Colorado 80202, the U.S.	不適用	辦公室	786,000	28%	永久業權
2420-2490 West 26th Avenue, Denver, Colorado 80211, the U.S.	不適用	辦公室	374,000	23%	永久業權
3380-3420 Central Expressway, Santa Clara, California 95051, the U.S.	不適用	辦公室	369,000	46%	永久業權
2551 & 2553 Dulles View Drive, Herndon, Virginia 20171, the U.S.	不適用	辦公室	360,000	38%	永久業權
15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.	不適用	辦公室	382,000	38%	永久業權
1819 5th Avenue North, Birmingham, Alabama 35203, the U.S.	不適用	辦公室	300,000	13%	永久業權

主要投資物業的詳情

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (概約平方呎)	本集團所佔 權益%	政府租賃期屆滿/ 永久業權
6100 & 6120 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, the U.S.	不適用	辦公室	960,000	13%	租賃權益項下持有，租賃期分別於二零九四年四月三十日(關於One Warren Place)及二零八三年十二月十日(關於Two Warren Place)屆滿
1160 Dairy Ashford Road, Houston, Texas 77079, the U.S.	不適用	辦公室	113,000	13%	永久業權
610 West Ash Street, San Diego, California 92101, the U.S.	不適用	辦公室	177,000	9%	永久業權
12000 Aerospace Avenue, Houston, Texas 77034, the U.S.	不適用	辦公室	80,000	18%	租賃權益項下持有，租賃期將於二零二七年八月二十二日屆滿，具有兩項選擇權可延長各20年
17111 & 17177 Preston Road, Dallas, Texas 75248, the U.S.	不適用	辦公室	148,000	18%	永久業權
1401 North Turner Street, Hobbs, Lea County, New Mexico 88240, the U.S.	不適用	購物中心	143,000	46%	永久業權
6301 Indian School Road NE, Albuquerque, New Mexico 87110, the U.S.	不適用	辦公室	96,000	23%	永久業權
320 Gold Avenue SW, Albuquerque, New Mexico 87102, the U.S.	不適用	辦公室	107,000	23%	永久業權
2455 Northeast Loop 410, San Antonio, Texas 78217, the U.S.	不適用	辦公室	109,000	0%	永久業權
11767 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, the U.S.	不適用	辦公室	227,000	18%	永久業權
11757 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, the U.S.	不適用	辦公室	286,000	2%	永久業權
401 Edwards Street, Shreveport, Louisiana 71101, the U.S.	不適用	辦公室	344,000	18%	二零六九年七月三十一日
1235 North Loop West, Houston, Texas 77008, the U.S.	不適用	辦公室	221,000	0%	永久業權
16414 San Pedro Avenue, San Antonio, Texas 78232, the U.S.	不適用	辦公室	141,000	13%	永久業權
545 East John Carpenter Freeway, Dallas, Texas 75062, the U.S.	不適用	辦公室	376,000	29%	永久業權
1610 Woodstead Court & 10200 Grogan's Mill Road, Houston, Texas 77380, the U.S.	不適用	辦公室	153,000	18%	永久業權

發展中物業的詳情

地址	地段編號	用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計開發 總樓面面積 (平方呎)	本集團所佔 權益 %	政府租賃期 屆滿/ 永久業權	完成階段	預計完成日期
531-537 & 539 Avenue of the Americas, Manhattan, New York 10011, the U.S.	不適用	綜合用途 住宅發展	8,000	82,000	100%	永久業權	興建/ 內部終飾	二零二一年
167-171 North First Street, Brooklyn, New York 11211, the U.S.	不適用	住宅發展	14,000	78,000	18%	永久業權	清拆	二零二三年
38, 42-48 Second Avenue, Manhattan, New York 10003, the U.S.	不適用	綜合用途 住宅發展	14,000	137,000	18%	永久業權	規劃階段	二零二四年

五年財務概要

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	83,097	55,565	189,815	115,499	603,856
除稅前(虧損)/溢利	(248,109)	(72,341)	43,397	(52,648)	(137,456)
稅項	(5,269)	(14,677)	(12,664)	687	(95,780)
本年度(虧損)/溢利	(253,378)	(87,018)	30,733	(51,961)	(233,236)
本年度(虧損)/溢利分屬於：					
本公司股東	(253,378)	(87,018)	12,229	(94,713)	(233,036)
非控股權益	—	—	18,504	42,752	(200)
	(253,378)	(87,018)	30,733	(51,961)	(233,236)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	5,926,243	6,589,265	6,569,464	7,002,919	17,955,521
負債總額	(2,092,051)	(1,113,594)	(763,599)	(1,256,072)	(10,768,836)
	3,834,192	5,475,671	5,805,865	5,746,847	7,186,685
權益分屬於：					
本公司股東	3,834,192	5,475,671	5,529,034	5,446,083	5,392,323
非控股權益	—	—	276,831	300,764	1,794,362
	3,834,192	5,475,671	5,805,865	5,746,847	7,186,685

公司資料

董事局

榮譽主席

李明(於二零二零年七月三十日辭任)

執行董事

沈培英(主席(於二零二零年七月三十日獲委任)
兼首席執行官
(於二零二零年十二月三十一日辭任))
黎國鴻(首席執行官
(於二零二零年十二月三十一日獲委任))
林依蘭(於二零二零年六月十五日獲委任)

非執行董事

李明(榮譽主席，
於二零二零年七月三十日辭任)
唐潤江
周岳(於二零二零年十二月十日獲委任)
李洪波(於二零二零年六月十五日辭任)
王曉(於二零二零年六月十五日獲委任，
並於二零二零年十二月三十一日辭任)

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(於二零二零年六月十五日獲委任)
周岳(於二零二零年十二月十日獲委任)
盧煥波
陳英順

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順
王曉(於二零二零年六月十五日獲委任，
並於二零二零年十二月三十一日辭任)

提名委員會

李明(主席，於二零二零年七月三十日辭任)
沈培英(主席，於二零二零年七月三十日獲委任)
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(於二零二零年六月十五日獲委任)
周岳(於二零二零年十二月十日獲委任)
羅子璘

公司秘書

俞佩君(於二零二零年十一月二十日辭任)
張善基(於二零二零年十一月二十日獲委任)

授權代表

黎國鴻
俞佩君(於二零二零年十一月二十日辭任)
張善基(於二零二零年十一月二十日獲委任)

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