

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



盛洋投資

**Gemini Investments (Holdings) Limited**

**盛洋投資（控股）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

## 截至二零一四年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

本公司董事局(「**董事局**」)欣然公佈盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)與其附屬公司(合稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零一四年十二月三十一日止年度(「**本年度**」或「**二零一四年**」)經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 二零一四年全年業績

本集團於本年度錄得分屬於股東的虧損約港幣144,800,000元，而二零一三年分屬於股東的溢利則為約港幣39,200,000元。本集團於二零一四年十二月三十一日的資產淨值增加690.9%至約港幣4,307,000,000元(二零一三年：約港幣544,600,000元)，乃主要由於發行1,300,000,000股每股面值港幣3.0元的無投票權可換股優先股所致。有關虧損的理由及發行該等可換股優先股的詳情，請參閱下文「財務回顧」一節。

董事局不建議就二零一四年財政年度派發任何末期股息。

### 重大發展

於二零一四年，本集團繼續集中於其核心業務。二零一四年整體而言經濟環境波動，全球經濟指標疲弱，對本集團而言，亦為可透過不同渠道，不單包括直接物業投資，更重要的是透

過房地產基金管理及其他被視為可為本集團的未來增值的方式，拓展物業相關投資以及分散本集團投資風險的良機。

就基金管理業務而言，本集團增加對投資於中國房地產項目的本集團共同控制及管理投資平台 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「**SPRE** 基金」) 的普通合夥人的資本承擔 3,950,000 美元，及增加作為其有限合夥人的資本承擔 250,000,000 美元。SPRE 基金其後於本年度透過其全資附屬公司收購一間公司的全部股權，該公司於中國持有位於七個城市的九個地產項目(預售部分及未售部分的總樓面面積約為 2,900,000 平方米)，及一項為物業項目提供裝修及裝飾服務的業務。本集團預期，透過 SPRE 基金對正處於開發階段或受壓或特殊情況的項目採取積極資產管理及資產優化措施，本集團可分佔透過提升及優化物業項目質素而獲實現的發展潛力。

此外，本公司於二零一四年十二月訂立買賣及出資協議(「**交易**」)，以投資於 Rosemont Realty, LLC (「**Rosemont**」) 的合夥實體的普通合夥權益，連同若干有限合夥權益，其主要從事擁有及管理美國 22 個州的商業物業，為發展成熟的平台。Rosemont 擁有紮實的商業房地產專業知識及過去 20 年於美國管理、收購及出售商業物業的豐富經驗，其總部位於新墨西哥州聖塔菲，主要辦事處位於美國達拉斯、休斯頓、阿特蘭大、丹佛、聖安東尼奧、紐約、阿爾伯克基、皮奧里亞及塔爾薩。Rosemont 僱用超過 200 名房地產專才管理及支持其房地產組合並評估新房地產投資機會。於二零一四年十二月三十一日，Rosemont 持有包括 137 棟樓宇、面積約 16,300,000 平方呎的 88 個商業房地產項目的所有者權益。交易預期將於二零一五年六月前完成，本集團預期可利用 Rosemont 高級管理層的專長、經驗及關係，亦可減輕維持大量投資物業組合的潛在負擔。

董事局相信，SPRE 基金及 Rosemont 將提供便利的平台，藉此，本集團可透過參與該等平台獲得更多潛在升植物業收購機會，並因而擴展其輕資產業務。此外，本集團取得管理基金的普通合夥人的股權，因此有權分享普通合夥人日後賺取的管理及／或業績費。

就直接物業投資而言，本集團於本年度拓展我們的投資物業組合至紐約曼哈頓，該等物業組合的出租率高企，為本集團產生穩定的經常性收入及潛在增值收益。

就其他間接物業相關投資而言，本集團對一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目作出少數權益投資，其為本集團提供每年 8% 的保證稅前回報率，讓本集團分散其投資風險。

此外，本集團已認購一間封閉型私募股權基金Neutron Private Equity Fund Limited (「**Neutron PE**」)的不可贖回及無投票權參與股份，該基金主要投資於房地產及相關投資。董事局認為該認購使本集團分散其投資風險，並通過有效使用多種投資渠道以進一步提高本集團的回報率。

憑藉向盛美管理有限公司(「**盛美**」，遠洋地產控股有限公司(「**遠洋地產**」)的間接全資附屬公司)發行總認購價港幣3,900,000,000元的可換股優先股，可見我們的主要股東的持續支持，因此本集團得以鞏固財政能力，以於日後拓展時應付其資金需要。

## 財務回顧

### 收入

於二零一四年，本集團錄得總收入約港幣91,900,000元(二零一三年：約港幣186,700,000元)。收入有所減少主要是由於出售黃金收入減少約港幣93,200,000元所致。

下表列示本集團於二零一四年及二零一三年的收入分析：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
租金收入	13,046	11,130
股息收入	3,651	5,327
出售黃金收入	58,322	151,508
管理費收入	16,896	18,711
	<u>91,915</u>	<u>186,676</u>

### 分屬於本公司股東的虧損

於二零一四年，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣144,800,000元(二零一三年：分屬於本公司股東的溢利約港幣39,200,000元)。本集團因而於二零一四年錄得每股基本虧損32.48港仙，而二零一三年則為每股基本盈利8.79港仙。本年度錄得的虧損乃主要由於以下因素：(i)融資成本約港幣37,900,000元，當中包括有關遠洋地產的附屬公司授出本金為港幣1,000,000,000元的貸款的非現金利息費用約港幣22,300,000元，儘管有關利息已獲豁免，有關利息費用須根據適用會計準則於本集團的綜合收益表內確認；(ii)本集團於二零一四年發掘

及／或執行收購事項而產生的非經常性費用及開支約港幣65,400,000元；(iii)應佔本公司合營公司SPRE基金的非現金虧損約港幣25,600,000元，此乃由於SPRE基金的附屬公司於中國收購多個房地產項目後，SPRE基金根據其嚴格資產管理政策，對物業權益及應收貿易及其他賬款的可收回性採取保守評估所致；及(iv)並無於二零一三年錄得出售附屬公司產生的一次性收益約港幣45,700,000元所致。

## 發行可換股優先股

於二零一四年十月二十六日，本公司與盛美訂立認購協議，據此，本公司已有條件地同意發行，而盛美已有條件地同意認購合共1,300,000,000股無投票權可換股優先股（「**可換股優先股**」），認購價為每股可換股優先股港幣3.0元。可換股優先股的認購總額為港幣3,900,000,000元。發行可換股優先股於二零一四年十二月二十三日完成，而發行的所得款項淨額（扣除發行費用後）約為港幣3,899,000,000元。該等所得款項淨額中，約港幣3,445,300,000元已或將用作撥付下列本集團進行的項目或交易（「**項目**」）：

- (i) 向SPRE基金增加250,000,000美元（等值約港幣1,939,200,000元）的資本承擔。該交易的詳情載於本公司在二零一四年十一月十七日刊發的公告及本公司於二零一四年十二月十三日刊發的通函；
- (ii) 於Rosemont的合夥實體的普通合夥權益，連同若干有限合夥權益的投資。該交易的投資金額約為119,000,000美元（等值約港幣922,500,000元）。該交易的詳情載於本公司在二零一四年十二月三十一日刊發的公告；
- (iii) 於Neutron PE的52,000,000美元（等值約港幣403,600,000元）的投資，其為房地產基金，投資目標為透過投資於房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本升值。該交易的詳情載於本公司在二零一四年十二月二十九日刊發的公告及本公司在二零一五年二月二十五日刊發的通函；及

(iv) 本公司的間接全資附屬公司提供予Alpha Advent Ventures Limited本金為港幣180,000,000元的貸款。貸款擬供領亞有限公司(Alpha Advent Ventures Limited的全資附屬公司)用於撥付一塊位於香港新界大嶼山長沙丈量約份第332號的第758號地塊的土地收購成本及未來開發成本。該交易的詳情載於本公司在二零一五年一月十五日刊發的公告及本公司於二零一五年二月五日刊發的通函。

餘下所得款項淨額(扣除已動用或預留用於上述項目的所得款項後)約港幣453,700,000元擬用作撥付本集團於未來的其他潛在物業投資機會。

## 財務資源及流動資金

於二零一四年十二月三十一日，本集團的總資產值由二零一三年十二月三十一日的約港幣2,121,200,000元增加177.6%至約港幣5,887,800,000元。由於本年度虧損以及上文「發行可換股優先股」一段所披露本公司發行1,300,000,000股可換股優先股的合併影響，本集團的資產淨值增加至約港幣4,307,000,000元(二零一三年：約港幣544,600,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為港幣2,157,900,000元(二零一三年：約港幣715,300,000元)，而流動比率則為39.24倍(二零一三年：1.56倍)。流動比率大幅增加乃主要由於以下因素：

- (i) 由於本金為港幣500,000,000元的銀行融資協議進一步續期36個月，故於去年分類為流動負債的短期銀行貸款於本年度重新分類為非流動負債；及
- (ii) 誠如上文「發行可換股優先股」一段所披露，本公司向盛美發行1,300,000,000股可換股優先股的所得款項淨額約港幣3,899,000,000元，有關所得款項淨額於二零一四年十二月三十一日並無全部動用。

於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得貸款總額約港幣1,522,600,000元(二零一三年：約港幣1,549,900,000元)，主要包括(i)盛美提供的無抵押10年期貸款港幣1,000,000,000元；(ii)無抵押本金為港幣500,000,000元的銀行貸款，須於二零一七年悉數償還；及(iii)本集團同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的中國委託貸款約港幣26,600,000元，為無抵押、須於五年內悉數償還，並於二零一四年十二月三十一日按固定利率計息。除上述者外，於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何其他計息債項。

我們有信心我們擁有充裕的財務資源能滿足我們於適當時機進行業務擴展的需要。

本集團的淨借貸比率按貸款總額減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為港幣2,157,900,000元，足以支付本集團的所有借貸約港幣1,522,600,000元。因此，根據淨債務基準，本集團於二零一四年十二月三十一日並無任何淨負債，而二零一三年十二月三十一日的淨借貸比率則為1.53倍。該變化乃主要由於發行上述可換股優先股產生的現金資源增加所致。

## 業務回顧

本集團於本年度繼續以價值投資及積極優化其資產分配的理念為本。本集團主要業務於本年度的營業額及經營業績貢獻的分析載於下文披露的本集團綜合財務報表附註2。

## 基金管理

### 基金平台投資

透過基金平台投資，本集團可透過不同的結構性工具，參與中國或投資機會出現的其他國家的物業項目，作為其企業發展策略的一部份，以讓本集團分享該等投資的潛在收益。

### SPRE 基金

於二零一四年，SPRE 基金繼續作為本集團共同控制及管理的投資平台，以投資於中國的房地產項目。本集團認為SPRE 基金為一個便利平台，本集團可透過參與SPRE 基金獲得更多潛在升植物業的收購機會。

於二零一四年十二月，本集團將其於SPRE 基金的資本承擔增加250,000,000美元(其中232,000,000美元的金額已於其後注入SPRE 基金)，以供SPRE 基金收購一間公司的全部股權及相關股東貸款，該公司於中國七個城市持有多個物業項目(預售部分及未售部分的總樓面面積約為2,900,000平方米)，以及一項經營向物業項目提供裝修及裝飾服務的業務(「**收購事項**」)。詳情載於本公司分別在二零一四年十一月十七日及二零一四年十二月十三日刊發的公告及通函。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已確認應佔SPRE基金的非現金商譽減值虧損約港幣25,600,000元，此乃由於SPRE基金根據其嚴格資產管理政策，對根據收購事項收購的物業權益及應收貿易及其他賬款的可收回性採取保守評估。

### *Rosemont*

本公司於二零一四年十二月訂立買賣及出資協議(「**交易**」)，以投資於Rosemont，(主要從事擁有及管理美國22個州的商業物業，為發展成熟的平台)的合夥實體的普通合夥權益，連同若干有限合夥權益。Rosemont擁有紮實的商業房地產專業知識及過去20年於美國管理、收購及出售商業物業的豐富經驗，其總部位於新墨西哥州聖塔菲，主要辦事處位於美國達拉斯、休斯頓、阿特蘭大、丹佛、聖安東尼奧、紐約、阿爾伯克基、皮奧里亞及塔爾薩。Rosemont僱用超過200名房地產專才管理及支持其房地產組合並評估新房地產投資機會。於二零一四年十二月三十一日，Rosemont持有包括137棟樓宇、面積約16,300,000平方呎的88個商業房地產項目的所有者權益。交易預期將於二零一五年六月前完成，本集團預期可利用Rosemont高級管理層的專長、經驗及關係，亦可減輕維持大量投資物業組合的潛在負擔。

董事局相信，SPRE基金及Rosemont將提供便利的平台，藉此，本集團可透過參與該等平台獲得更多潛在升植物業收購機會，並因而擴展其輕資產業務。此外，本集團獲得管理基金的普通合夥人的股權，因此有權分享普通合夥人日後賺取的管理及／或業績費。

### **其他基金管理**

於本年度，其他基金管理為本集團帶來約港幣16,900,000元(二零一三年：約港幣18,700,000元)的回報。

### **物業投資**

投資物業除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。

於二零一四年十二月三十一日，我們的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積為16,009平方呎以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積為17,385平方呎，總佔用率超過96%。

總租金收入增加17%至約港幣13,000,000元，並確認重估收益約港幣3,600,000元，乃主要由本集團於本年度以總現金代價約24,600,000美元收購位於紐約曼克頓金融區心臟地帶的20個住宅單位所產生。

## 基金投資

基金投資讓本集團可抓緊更多投資良機及分散其投資風險，並透過有效管理及把握本集團未能直接取得的更廣泛投資渠道，進一步提升其回報率。於二零一四年十二月三十一日，基金投資組合的賬面值約為港幣814,100,000元(二零一三年：約港幣856,200,000元)。於本年度尚未確認基金投資的任何收入或收益。除其他變動外，由於環球金融市場於本年度反覆波動，故基金投資公平值減少約港幣22,100,000元(二零一三年：公平值增加約港幣9,900,000元)，乃計入本年度的其他全面收益。

於二零一四年十二月，在本集團於二零一三年十月作出投資金額為12,500,000美元的Neutron PE現有投資上，本集團已作出認購款額為52,000,000美元的進一步投資。Neutron PE為一項私募股權基金，旨在投資於主要作房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃。董事局認為於Neutron PE的投資讓本集團可透過有效把握本集團現時未能直接取得的更多種類投資渠道，分散其投資風險，並進一步提升本集團核心業務的回報率。有關投資詳情載於本公司分別在二零一四年十二月二十九日及二零一五年二月二十五日刊發的公告及通函。

## 證券及其他投資

本集團於本年度確認的證券及其他投資總收入約為港幣62,000,000元(二零一三年：約港幣156,800,000元)，即股息收入約港幣3,700,000元(二零一三年：約港幣5,300,000元)及出售黃金收入約港幣58,300,000元(二零一三年：約港幣151,500,000元)。此外，本集團錄得來自持作買賣的金融工具公平值變動的收益約港幣9,700,000元(二零一三年：約港幣8,900,000元)。



本集團於二零一四年十二月三十一日的證券及其他投資分析如下：

於右列日期的賬面值(港幣千元)	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
<b>持作買賣的金融工具</b>	<b>114,711</b>	155,214
分配至：		
上市證券：		
— 股票 — 香港	9,507	29,967
— 股票 — 海外	94,259	123,205
— 股票 — 中國	917	2,042
衍生工具：		
— 遠期外匯合約	9,483	—
— 期貨合約	545	—
<b>黃金</b>	—	25,026
<b>可供出售投資：</b>		
股票	92,563	41,540

證券投資組合組成本集團現金管理活動之一部份，而本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散投資的投資組合，以避免任何單一市場的波動。為減低證券投資的風險，投資利潤已於二零一四年最後一季變現，因而導致證券投資組合賬面值減少。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的其他投資主要包括(i)於澳洲物業項目的少數權益及(ii)於安徽揚子地板股份有限公司(「**揚子地板**」)(誠如下文所述，其後於二零一五年二月出售)的少數權益。

### 於澳洲的物業項目

於二零一四年一月，本集團投資於一項每年固定稅前回報率8%的澳洲住宅物業發展項目的少數權益，總代價約為14,300,000澳元(等值約港幣97,900,000元)。於二零一四年十二月三十一日，住宅單位已全部完成預售，並預期於二零一七年上半年竣工。

### 揚子地板

於二零一五年二月，本集團於全國中小企業股份轉讓系統的一連串交易中，按每股人民幣5.5元的價格出售其於揚子地板的股本投資合共4,500,000股股份，總銷售所得款項(扣除費用前)合共約為人民幣24,800,000元(約港幣31,400,000元)。詳情載於本公司在二零一五年二月十三日刊發的公告。

## 市場前景

中央銀行政策出現分歧、歐元區面臨通縮及新興市場未能重拾增長動力，將導致世界經濟前景繼續分道揚鑣。已經實施適當改革的經濟體前景最理想，而該等朝正確方向採取措施的經濟體將從市場獲利。

隨著全球金融危機爆發而實施多次量化寬鬆後，帶動消費者及商業支出增加，美國市場將快速增長。面對通脹率增加及失業率下降，二零一五年將很可能是實行緊縮政策的一年。預期聯儲局將以務實審慎的態度加息，並持續關注經濟狀況。對於美元的潛在漲勢，聯儲局將密切監察情況，以免觸發美元上升至危害美國經濟復甦的地步。美國的能源革命將會是二零一五年的另一個焦點所在，其將有能力透過勘探及生產刺激需求，並有助維持貿易平衡、預算狀況及就業增長。

預期中國將維持較緩慢但更持續的增長，加上不斷的結構改革，短期將令增長受壓，惟長期將對增長有利。地方債務危機及內需放緩會繼續阻礙改革，而利率自由化等部份改革措施將對經濟增長構成短期負面影響。然而，預期中國政府將可巧妙地在增長及改革之間取得平衡，並利用定向刺激政策及降息手段，避免於二零一五年出現任何嚴重衰退。

美國增長、家庭消費改善及較寬鬆的財政政策均支持歐元區的增長。預期歐洲中央銀行將維持貨幣寬鬆政策，而倘通脹率並無改善，則可能要實施全面量化寬鬆。在歐元弱勢、潛在的刺激貨幣政策及銀行表示更樂意提供信貸的跡象下，歐元區於二零一五年的表現有可能較為理想。然而，俄羅斯與烏克蘭關係緊張、歐洲國家發展參差及部份國家致力整合債務，將繼續威脅歐元區的增長。

## 發展前景

展望二零一五年，我們相信挑戰與機會同時共存。於二零一五年，儘管經濟指數持續疲弱，惟主要經濟體會繼續在金融危機後復甦。面對二零一五年的改變及機遇，本集團將繼續紮根於物業市場，把握更多黃金機會及發掘投資於優質項目的新渠道。此外，本集團將繼續加強專業知識、審慎行事及充分利用其多項投資的協同效益，力求增強其核心能力，達致可持續發展並為本集團帶來回報，最終旨在於中長期為股東創造最大價值。

## 報告期間後事項

### 向 Alpha Advent 提供貸款

於二零一五年一月十五日，馳興投資有限公司(「**馳興**」，本公司的間接全資附屬公司)與 Alpha Advent Ventures Limited (「**Alpha Advent**」，Neutron Property Fund Limited (「**Neutron Property**」)的全資附屬公司)訂立貸款協議。據此，馳興同意向 Alpha Advent 提供本金為港幣 180,000,000 元的貸款(「**貸款**」)。貸款按年利率 6% 計息，須於三年內償還，並由 Neutron Property 作擔保。貸款旨在供領亞有限公司(Alpha Advent 的全資附屬公司)用於撥付位於香港新界大嶼山長沙丈量約份第 332 號地段第 758 號的一幅土地的收購成本及未來開發成本。貸款於同日獲提取。

該交易的詳情載於本公司日期為二零一五年一月十五日的公告及本公司日期為二零一五年二月五日的通函內。

### 出售安徽揚子地板股份有限公司的股份

於二零一五年二月十三日，本公司已透過一家中華人民共和國的證券公司於全國中小企業股份轉讓系統的一連串交易中，出售安徽揚子地板股份有限公司已發行股本中合共 4,500,000 股普通股(「**安徽股份**」)，價格為每股安徽股份人民幣 5.5 元，銷售所得款項總額合共約為人民幣 24,800,000 元(約港幣 31,400,000 元)(扣除開支前)。銷售所得款項淨額(扣除經紀費及其他交易成本後)合共約為人民幣 24,700,000 元(約港幣 31,200,000 元)，將用作本集團的一般營運資金，並撥付本集團於未來可得的任何潛在投資。

該交易的詳情載於本公司在二零一五年二月十三日刊發的公告。

## 綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項		<u>702,869</u>	<u>1,276,435</u>
營業額	2	91,915	186,676
黃金存貨的變動		(56,790)	(159,363)
其他收入	3	2,329	2,057
員工成本		(12,631)	(13,475)
購股權費用	4	(5,062)	(13,942)
折舊		(2,246)	(409)
其他費用		(107,389)	(14,238)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益		9,670	8,895
投資物業公平值變動產生的收益		3,576	334
出售附屬公司收益			
— 不包括匯兌儲備		—	33,963
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類		—	11,704
		—	45,667
應佔合營公司業績	5	(30,173)	26,714
財務費用	6	(37,937)	(25,048)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	7	<b>(144,738)</b>	<b>43,868</b>
所得稅	8	(100)	(4,715)
<b>本年度(虧損)/溢利</b>	9	<b>(144,838)</b>	<b>39,153</b>
<b>本年度(虧損)/溢利分屬於：</b>			
本公司股東		<u>(144,838)</u>	<u>39,153</u>
<b>分屬於本公司股東的(虧損)/</b>			
<b>溢利的每股(虧損)/盈利</b>	10		
— 基本(港仙)		(32.48)	8.79
— 攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>8.75</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
本年度(虧損)/溢利	(144,838)	39,153
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	76	792
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	(11,704)
— 可供出售投資公平值變動	<u>(22,101)</u>	<u>9,868</u>
本年度其他全面收入	<u>(22,025)</u>	<u>(1,044)</u>
本年度全面總收入	<u><u>(166,863)</u></u>	<u><u>38,109</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u><u>(166,863)</u></u>	<u><u>38,109</u></u>

## 財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
<b>非流動資產</b>					
投資物業		518,694	317,700	—	—
物業、機器及設備		2,905	4,210	—	—
投資於附屬公司		—	—	872,579	264,429
合營公司權益	5	1,772,482	3,110	—	—
可供出售投資	12	906,683	897,761	—	—
認購可供出售投資的預付款項	12(b)(iv)	403,578	—	—	—
應收附屬公司賬款		—	—	2,649,040	821,495
		<u>3,604,342</u>	<u>1,222,781</u>	<u>3,521,619</u>	<u>1,085,924</u>
<b>流動資產</b>					
按金、預付款項及其他應收賬款		7,985	2,123	174	125
應收直接控股公司賬款		2,910	—	2,910	—
應收合營公司賬款	5	—	674	—	—
應收附屬公司賬款		—	—	685,909	549,619
持作買賣的金融工具		114,711	155,214	—	—
其他投資		—	25,026	—	—
短期銀行存款		94,737	424,693	11,050	273,445
銀行結餘及現金		2,063,126	290,650	1,636,827	94,152
		<u>2,283,469</u>	<u>898,380</u>	<u>2,336,870</u>	<u>917,341</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付賬款及應計費用		57,938	22,625	50,166	8,427
應付附屬公司賬款		—	—	180	26,893
應付稅項		212	4,016	—	—
貸款		44	549,753	—	498,833
		<u>58,194</u>	<u>576,394</u>	<u>50,346</u>	<u>534,153</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>2,225,275</u>	<u>321,986</u>	<u>2,286,524</u>	<u>383,188</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,829,617</u>	<u>1,544,767</u>	<u>5,808,143</u>	<u>1,469,112</u>

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
<b>資本及儲備</b>				
股本 — 面值	—	22,275	—	22,275
股份溢價	—	153,728	—	153,728
股本(二零一三年：股本及股份溢價)	<b>180,658</b>	176,003	<b>180,658</b>	176,003
儲備	<b>4,126,388</b>	368,602	<b>4,131,652</b>	293,109
<b>總權益</b>	<b>4,307,046</b>	544,605	<b>4,312,310</b>	469,112
<b>非流動負債</b>				
貸款	<b>1,522,571</b>	1,000,162	<b>1,495,833</b>	1,000,000
<b>總權益及非流動負債</b>	<b>5,829,617</b>	1,544,767	<b>5,808,143</b>	1,469,112

## 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	可換股 優先股 儲備	注資	購股權 儲備	可供出售 金融資產 儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司股東
	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)
於二零一三年一月一日的結餘	22,275	153,728	—	—	5,579	—	24,843	286,129	492,554
其他全面收入									
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	792	—	792
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(11,704)	—	(11,704)
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	9,868	—	—	9,868
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	39,153	39,153
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	9,868	(10,912)	39,153	38,109
購股權費用(附註4)	—	—	—	—	13,942	—	—	—	13,942
於二零一三年十二月三十一日的結餘	22,275	153,728	—	—	19,521	9,868	13,931	325,282	544,605
於二零一四年三月三日轉撥	153,728	(153,728)	—	—	—	—	—	—	—
其他全面收入									
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	76	—	76
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	(22,101)	—	—	(22,101)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(144,838)	(144,838)
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	(22,101)	76	(144,838)	(166,863)
發行可換股優先股	—	—	3,898,698	—	—	—	—	—	3,898,698
購股權費用(附註4)	—	—	—	—	5,062	—	—	—	5,062
行使購股權	4,655	—	—	—	(1,411)	—	—	—	3,244
母公司授出利息豁免	—	—	—	22,300	—	—	—	—	22,300
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>180,658</u>	<u>—</u>	<u>3,898,698</u>	<u>22,300</u>	<u>23,172</u>	<u>(12,233)</u>	<u>14,007</u>	<u>180,444</u>	<u>4,307,046</u>



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 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 — 自二零一四年一月一日起生效

香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本(二零一一年)	投資實體
香港會計準則第39號的修訂本	金融工具：確認及計量 — 衍生工具更替及對沖會計法之延續

除下文所闡釋者外，採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### **香港會計準則第32號的修訂本 — 抵銷金融資產及金融負債**

有關修訂本通過對香港會計準則第32號加設應用指引而釐清有關抵銷的規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」的時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算的時間作出釐清。有關修訂本已追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，故採納有關修訂本並無對此等財務報表構成影響。

#### **香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本(二零一一年) — 投資實體**

此等修訂本適用於符合投資實體資格的某一類業務。投資實體的業務目的僅為資本增值、投資收入或兩者兼備的回報而投資基金。其根據公平值基準評估其投資表現。投資實體可包括私募股權組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

此等修訂本為香港財務報告準則第10號綜合財務報表的綜合規定提供例外情況，並要求投資實體以按公平值計入損益方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。此等修訂本亦載列有關投資實體的披露要求。此等修訂本已追溯應用，惟受限於若干過渡性條文。

由於本公司並非一間投資實體，故採納有關修訂本並無對此等財務報表構成影響。

## 香港會計準則第39號的修訂本 — 衍生工具更替及對沖會計法之延續

該等修訂本訂明於將對沖工具更替予中央對手方符合特定條件時，可豁免終止使用對沖會計法。有關修訂本已追溯應用。

由於本集團並無應用對沖會計法，故採納有關修訂本並無對此等財務報表構成影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂本	折舊和攤銷的可接受方法的澄清 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計 準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號的修訂本 (二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 <sup>5</sup>
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投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同營運權益的會計處理 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間或對於該日或之後進行的交易生效

<sup>3</sup> 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所闡釋者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對財務報表構成重大影響。

### 香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具乃以按公平值計入

其他全面收益(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回的選擇，以FVTOCI計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號就並非FVTPL的所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟指定為FVTPL的金融負債除外，其因負債信貸風險變動而產生的公平值變動金額乃於其他全面收益中確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債的規定。

### **香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收益**

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架的主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用的五個步驟：

- 第1步：識別與客戶所訂立的合約
- 第2步：識別合約的履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：分配交易價格至各履約責任
- 第5步：於履行各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則的做法的特定收益相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益的定性及定量披露。

### **(c) 有關編製財務報表的新《公司條例》條文**

本公司將於其二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度(即截至二零一五年十二月三十一日止財政年度)應用有關編製財務報表的香港法例第622章新《公司條例》的條文。

董事認為此舉將不會對本集團的財政狀況或表現構成影響，惟香港法例第622章新《公司條例》對綜合財務報表的呈列及披露事項構成影響。本公司的財務狀況表將以附註而非以個別報表呈列，且毋須載入有關附註，而法定披露普遍將被簡化。

## 2. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號下的匯報及經營分部如下：

1. 物業投資 — 租賃辦公室物業的租金收入。
2. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 基金管理 — 為物業發展項目提供管理及行政服務及投資於房地產基金平台。

收入及開支乃參考匯報分部所產生的銷售額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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
分部收入	13,046	764,842	—	16,896	794,784
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	702,869	—	—	702,869
綜合收益表中所呈列的營業額	<u>13,046</u>	<u>61,973</u>	<u>—</u>	<u>16,896</u>	<u>91,915</u>
分部業績	<u>8,792</u>	<u>13,806</u>	<u>(110)</u>	<u>(68,015)</u>	(45,527)
銀行存款利息收入					2,269
未分配的企業支出					(63,543)
財務費用					<u>(37,937)</u>
除所得稅前虧損					<u>(144,738)</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
分部收入	11,130	1,433,270	—	18,711	1,463,111
減：出售持作買賣 金融工具的銷售 所得款項	—	1,276,435	—	—	1,276,435
綜合收益表中所呈列的 營業額	<u>11,130</u>	<u>156,835</u>	<u>—</u>	<u>18,711</u>	<u>186,676</u>
分部業績	<u>10,851</u>	<u>7,033</u>	<u>(931)</u>	<u>44,185</u>	61,138
銀行存款利息收入					2,021
出售附屬公司的收益					45,667
未分配的企業支出					(39,910)
財務費用					<u>(25,048)</u>
除所得稅前溢利					<u>43,868</u>

除向首席營運決策者呈報的證券及其他投資分部收益內收錄出售持作買賣金融工具銷售所得款項外，營運分部於香港財務報告準則第8號項下的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績為各分部的除稅前溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、出售附屬公司收益、未分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)及財務費用。此作為向首席營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

(a) 分部資產及負債

本集團的資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
— 物業投資	522,747	318,039
— 證券及其他投資	586,358	452,229
— 基金投資	1,232,910	871,478
— 基金管理	1,772,497	4,118
未分配資產	<u>1,773,299</u>	<u>475,297</u>
綜合資產總值	<u><b>5,887,811</b></u>	<u><b>2,121,161</b></u>
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 物業投資	3,885	2,970
— 證券及其他投資	3,908	10,004
— 基金投資	40	40
— 基金管理	—	5,307
未分配負債	<u>1,572,932</u>	<u>1,558,235</u>
綜合負債總值	<u><b>1,580,765</b></u>	<u><b>1,576,556</b></u>

為監控各分部的分部表現及分配資源：

- 除物業、機器及設備、應收直接控股公司賬款、短期銀行存款、未分配其他應收賬款、銀行存款及現金外，所有資產均分配至各經營分部；及
- 除應付稅務、貸款及未分配其他應付賬款外，所有負債均分配至各經營分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
資本性支出	197,308	—	—	—	197,308
合營公司權益	—	—	—	1,772,482	1,772,482
折舊	—	—	—	—	—
投資物業公平值變動產生的 收益	3,576	—	—	—	3,576
持作買賣金融工具公平值變動 產生的收益	—	9,670	—	—	9,670
應佔合營公司業績	—	—	—	(30,173)	(30,173)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
資本性支出	65,566	4,345	—	—	69,911
合營公司權益	—	—	—	3,110	3,110
折舊	5	404	—	—	409
投資物業公平值變動產生的 收益	334	—	—	—	334
持作買賣金融工具公平值 變動產生的收益	—	8,895	—	—	8,895
應佔合營公司業績	—	—	—	26,714	26,714
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (b) 區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(註冊所在地)、美國及中華人民共和國(「中國」)。

本集團由外間客戶獲得的營業額及其非流動資產(金融工具及於合營公司權益除外)按有關其經營業務資產的地理位置分類，詳列於下：

	由外間客戶獲得的營業額		非流動資產 (金融工具及於 合營公司權益除外)	
	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
香港	67,945	161,881	321,683	321,030
美國	3,287	—	199,734	—
中國	20,323	23,462	182	880
其他	360	1,333	—	—
	<u>91,915</u>	<u>186,676</u>	<u>521,599</u>	<u>321,910</u>

## (c) 有關主要客戶的資料

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，並無個別客戶的收入貢獻多於本集團總銷售額的10%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，分部資料的若干比較數字已重新分類。應佔合營公司業績先前並無分配至各經營分部。同時，合營公司權益已於未分配資產中呈報。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於就資源分配及評估業務表現而作內部報告的資料變動，應佔合營公司業績及合營公司權益已重新分類及於「基金管理」項下呈報。比較數字已相應地重新分類。

## 3. 其他收入

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
銀行存款利息收入	2,269	2,021
其他收入	<u>60</u>	<u>36</u>
	<u>2,329</u>	<u>2,057</u>



#### 4. 購股權費用

##### 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

\* 授予沈培英先生16,000,000份購股權乃於二零一三年九月十六日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會上，在未取得本公司股東事先批准前，根據該計劃獲批准將予授出的購股權所涉及的股份總數，在任何時候不得超逾本公司已發行股份的10%。該10%相等於本公司已發行股本中的44,550,000股股份。自此，於二零一一年八月二十六日，本公司已根據該計劃授出9,600,000份購股權。該等購股權於同日歸屬，且由本集團及本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認其公平值港幣5,579,000元為購股權費用。

於二零一三年八月九日，本公司擬根據該計劃授出35,400,000份購股權(「購股權」)予執行及非執行董事以及本集團的若干其他僱員。

除授予其中一名執行董事沈培英先生的購股權外，所有其他購股權並不受歸屬條件所規限。

根據該計劃授出購股權的詳情載於本公司分別於二零一三年八月九日及二零一三年八月二十三日刊發的公告及通函。

授予沈培英先生購股權乃於二零一三年九月十六日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准，於二零一四年十二月三十一日，合共8,000,000份購股權已歸屬於沈培英先生。

於二零一四年十二月三十一日，根據該計劃已授出而尚未行使的購股權所涉及的股份數目為42,400,000股(二零一三年：45,000,000股)，佔本公司於該日已發行股份的9.46%(二零一三年：10.1%)。

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；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

35,400,000份購股權乃於二零一三年八月九日授出，其中19,400,000份購股權及4,000,000份購股權分別於二零一三年八月九日及二零一三年九月十六日可予歸屬及行使。已授出購股權的公平值合共為港幣21,993,000元，其中本集團及本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認港幣13,942,000元為購股權費用。

於二零一三年九月十六日授出的4,000,000份購股權乃於二零一四年八月九日歸屬及可予行使。本集團及本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認港幣5,062,000元為購股權費用。

購股權的變動如下：

	二零一四年		二零一三年	
	數目	加權平均 行使價	數目	加權平均 行使價
於一月一日尚未行使	45,000,000	1.05	9,600,000	1.40
已授出	—	—	35,400,000	0.96
已行使	<u>(2,600,000)</u>	<u>1.25</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日尚未行使	<u>42,400,000</u>	<u>1.04</u>	<u>45,000,000</u>	<u>1.05</u>
於十二月三十一日可予行使	<u><u>34,400,000</u></u>	<u><u>1.06</u></u>	<u><u>33,000,000</u></u>	<u><u>1.09</u></u>

於二零一四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6.48年(二零一三年：7.47年)。

年內行使已行使購股權當日的加權平均市價為港幣1.69元(二零一三年：不適用)。

公平值乃按二項模式計算。該模式的輸入值如下：

授出／批准日期	二零一三年八月九日及 二零一三年九月十六日	二零一一年 八月二十三日
於授出日期的股份價格	港幣0.96元及港幣1.36元	港幣1.40元
行使價	港幣0.96元	港幣1.40元
預期波幅	59.36%-62.36%	51.33%
預期年期	7.87及7.77年	9.82年
無風險利率	1.823%-1.851%	1.73%
預期股息率	0%	3.64%

相關預期波幅乃參考過往數據釐定，並按購股權的預期年期計算。該模式所用的預期年期已根據管理層的最佳估計且就不可轉讓性及行為因素的影響予以調整。

## 5. 合營公司權益

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
於年初	3,110	6,715
攤佔收購後溢利及其他全面收入	(30,173)	26,714
股息分派(附註(b))	—	(30,319)
注資(附註(c))	<u>1,799,545</u>	<u>—</u>
於年末	<u><u>1,772,482</u></u>	<u><u>3,110</u></u>

本集團於二零一四年十二月三十一日於以下主要合營公司的權益如下：

合營公司的名稱	業務結構形式	主要經營／ 註冊成立地點	持有股份 的類別	本集團直接 持有已發行 股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited	註冊成立	開曼群島	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	普通股	50%	投資顧問

合營公司的主要 附屬公司／基金名稱	業務結構形式	主要經營／ 註冊成立地點	本集團直接 持有已發行 股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P. 〔Fund GP〕	合夥	開曼群島	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 〔Fund〕	合夥	開曼群島	50%	投資控股

根據香港財務報告準則第 11 號，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。

附註：

- (a) 於二零一一年九月五日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)就投資中國若干房地產項目成立上述合營公司。Sino Prosperity Real Estate Limited 透過 Fund GP 的全資附屬公司 Sino Prosperity Holdings One (「Fund Holdco One」) 間接擁有盛聰投資有限公司(「盛聰」)的 49% 股權。盛聰從事投資控股，並持有一間在中國大連從事物業發展的中國公司的 100% 股權。

於二零一三年二月八日，Fund Holdco One 與遠洋地產(香港)訂立股份購買協議(「股份購買協議」)。根據股份購買協議，Fund Holdco One 同意以 103,318,000 美元或等值的其他貨幣的代價向遠洋地產(香港)出售其於盛聰的所有權益以及 Fund Holdco One 向盛聰墊款的未償還股東貸款的相關部份。此項出售已於二零一三年三月八日完成。

- (b) 出售盛聰後，本集團獲 Sino Prosperity Real Estate Limited 分派股息港幣 30,319,000 元(相等於約 3,905,000 美元)，當中為歸還股本港幣 2,746,000 元及分派港幣 27,573,000 元。
- (c) 於二零一四年十一月十七日，本集團訂立修訂協議及認購協議，同意將其於 Fund 的注資增加 250,000,000 美元，亦將其於 Fund GP 的注資由 1,050,000 美元增加 3,950,000 美元至 5,000,000 美元。增加注資已獲本公司獨立股東於二零一四年十二月三十一日舉行的股東特別大會上批准。於本公司股東通過本決議案後，部份注資約 232,000,000 美元(等值約港幣 1,799,545,000 元)已於二零一四年十二月三十一日獲提取，以供 Fund 完成收購一間公司的全部權益，該公司間接持有若干中國房地產項目，以及於中國提供裝修及裝飾服務業務。有關交易詳情載於本公司分別在二零一四年十一月十七日及二零一四年十二月十三日刊發的公告及通函。

(d) 於二零一四年十二月三十一日，本集團的未履行承擔如下：

	二零一四年 美元(千元)	二零一三年 美元(千元)
Fund GP	451	1,049
Fund	<u>22,549</u>	<u>—</u>
	<u><b>23,000</b></u>	<u><b>1,049</b></u>

(e) 應收賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 6. 財務費用

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
於下列各項的利息：		
銀行及其他貸款		
— 於五年內全數償還	12,322	18,024
— 於五年後全數償還	22,300	6,503
其他	<u>3,315</u>	<u>521</u>
	<u><b>37,937</b></u>	<u><b>25,048</b></u>

## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利

二零一四年  
港幣(千元)

二零一三年  
港幣(千元)

除所得稅前(虧損)/溢利以下列方式得出：

已扣除：

核數師酬金

— 本年度

1,296 868

— 往年撥備不足

92 30

1,388 898

淨匯兌虧損

25,764 —

營業租賃物業租金支出

5,102 3,239

退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)

447 516

及已計入：

投資利息收入

84 13

持作買賣金融工具的股息收入

3,651 5,327

淨匯兌收益

— 7,888

投資物業的總租金收入

13,046 11,130

減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接營運支出

(1,635) (993)

11,411 10,137

## 8. 所得稅

二零一四年  
港幣(千元)

二零一三年  
港幣(千元)

本集團經營業務的稅項包括：

即期稅項

香港利得稅

448 236

海外利得稅

— 3,973

448 4,209

往年(過度撥備)/撥備不足

香港利得稅

(38) —

海外利得稅

(310) 506

(348) 506

100 4,715

上述兩年的香港利得稅均以估計應課稅溢利的16.5%計算。海外稅項乃按照本集團經營所在的各司法權區適用的稅率計算。

## 9. 年內(虧損)/溢利

於本公司擁有人應佔年內綜合虧損港幣144,838,000元(二零一三年：綜合溢利港幣39,153,000元)中，虧損港幣86,106,000元(二零一三年：溢利港幣49,754,000元)已於本公司的財務報表中處理。

## 10. 每股(虧損)/盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據年內虧損港幣144,838,000元(二零一三年：溢利港幣39,153,000元)及年內已發行445,913,151股普通股(二零一三年：445,500,000股普通股)加權平均數計算。

由於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具反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一四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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃經就所有具攤薄潛力普通股的影響作出調整後，並根據本公司股東應佔溢利港幣39,153,000元及已發行普通股的加權平均數447,513,735股計算。

**於二零一三年  
的股份數目  
千股**

每股基本盈利所用的普通股加權平均數	445,500
視作根據本公司購股權計劃按零代價發行股份的影響	<u>2,014</u>
每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u><u>447,514</u></u>

## 11. 股息

本公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度期間並無派發或建議派發任何股息。自報告期間末以來亦無建議派發任何股息。

## 12. 可供出售投資

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	92,893	41,870
非上市投資(附註(b))	814,120	856,221
可供出售投資減值虧損	<u>(330)</u>	<u>(330)</u>
於年末	<u><b>906,683</b></u>	<u><b>897,761</b></u>

附註：

(a)(i) 非上市股本投資包括對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有該等被投資方的股權少於5%(二零一三年：5%))發行的港幣41,452,000元(二零一三年：港幣41,540,000元)(扣除減值撥備後)非上市股本證券的投資。

(a)(ii) 於二零一四年一月九日，本公司的間接全資中國附屬公司訂立股份購買協議，以收購中國實體的5%非上市股權，總現金代價為人民幣1,500,000元(等值約港幣1,901,000元)。

(a)(iii) 於二零一四年一月二十四日，本公司的間接全資附屬公司與P'0006 A' Beckett Pty Ltd. (「受託人」)及ICD Land Pty. Ltd. (「ICD Land」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本集團同意認購A' Beckett Street Trust (「該信託」)的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及受託人股本中的199股受託人普通股，總代價為14,285,714澳元(等值約港幣97,701,000元)。該信託的目標為完成一塊位於澳洲墨爾本土地上的住宅大樓的建議發展。

連同認購協議，本集團、ICD Land及受託人亦於同日訂立協議，以規管該信託及受託人的事務。

於二零一四年一月二十九日及二零一四年九月二十五日，本集團已支付總代價7,143,256澳元(等值約港幣49,210,000元)約50%，並持有該信託的199股普通股及7,142,858個A類單位，以及199股受託人普通股。由於本集團並無權力規管或參與投資實體的財務營運政策，藉以自其業務取得利益，故本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。有關於澳洲投資的詳情載於本公司在二零一四年一月二十四日刊發的公告。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的未履行資本承擔約為7,142,458澳元(等值約港幣45,428,000元)。

由於合理公平值估計的範圍頗大，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量，故上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量。本集團無意於不久將來出售該等投資。



(b) 本集團的基金投資分析如下：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
按公平值計(附註(i)、(ii)及(iii))	367,767	409,868
按成本計(附註(iv))	446,353	446,353
	<u>814,120</u>	<u>856,221</u>

- (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418,000股(二零一三年：500,000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，並進一步提升本集團證券投資核心業務的回報率。參與股份於二零一四年十二月三十一日的公平值約為港幣149,770,000元(二零一三年：約港幣206,730,000元)。
- (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101,000股(二零一三年：101,000股)參與可贖回優先股。子基金甲集中於(但不限於)亞洲(日本除外)的股權，以於所有市況下產生正面回報。於二零一四年十二月三十一日，子基金甲的參與可贖回優先股的公平值約為港幣102,500,000元(二零一三年：約港幣101,349,000元)。
- (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(二零一三年：100,000股)參與可贖回優先股。子基金乙透過利用多策略投資方式於所有市況下投資所募集基金以產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資(但不限於)亞太股權，並投資長期及短期的多種資產類別。於二零一四年十二月三十一日，子基金乙的參與可贖回優先股的公平值約為港幣115,497,000元(二零一三年：約港幣101,789,000元)。
- (iv) 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(「私募股權基金」)的125,000股(二零一三年：125,000股)不可贖回、無投票權參與股份，以及另一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「房地產基金」)的450,000股(二零一三年：450,000股)不可贖回、無投票權參與股份。於二零一四年十二月三十一日，於私募股權基金及房地產基金的投資賬面值分別約為港幣96,928,000元(二零一三年：約港幣96,928,000元)及約為港幣349,425,000元(二零一三年：約港幣349,425,000元)。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／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，以實現中長期資本升值。

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有關投資，以達到中長期資本增值。

於二零一四年十二月二十九日，本集團進一步認購及支付私募股權基金每股面值0.001美元的新不可贖回、無投票權參與股份，認購款額為52,000,000美元(等值約港幣403,578,000元)。該等股份與所有現有已發行私募股權基金股份享有同地位。由於額外認購股份已最終於二零一五年一月二日配發及發行，因此，於二零一四年十二月三十一日，付款乃分類為非流動資產項下的認購可供出售投資的預付款項。

由於私募股權基金及房地產基金(附註(iv))的股權投資於活躍市場並無市場報價，以及其公平值未能可靠地計量，故其乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

上文(b)(i)至(iv)所述的該等投資為非上市，本集團並無權力監管或參與該等投資實體財務營運政策從而自其業務活動取得利益，且概無計劃為短期盈利進行買賣，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

## 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截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 遵守董事進行股份買賣的標準守則

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

## 遵守企業管治常規守則

截至二零一四年十二月三十一日止本公司回顧財政年度，本公司已於上市規則附錄十四所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文(「**守則條文**」)，惟以下守則條文外：

- (a) 守則條文第A.1.1條規定董事局應定期開會，董事局會議應每年召開最少四次，大約每季一次。於本年度，本公司舉行了兩次定期董事局會議及三次非定期董事局會議。儘管

於本年度董事局會議並非按季召開，惟由於業務運作由執行董事負責管理及監督，故董事局認為已舉行足夠會議。此外，本集團的高級管理層不時向董事提供有關本集團活動及業務發展的資料，並將於需要時舉行特別董事局會議；

- (b) 守則條文第 A.2.7 條規定董事局主席（「主席」或「董事局主席」）應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次無執行董事列席的會議。儘管於本年度主席並無與非執行董事舉行無執行董事列席的會議，惟彼授權本公司行政總裁收集非執行董事及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）。
- (c) 守則條文第 A.6.7 條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會及對股東之意見有公正之了解。由於董事局榮譽主席兼非執行董事李明先生及獨立非執行董事鄭允先生須出席其他已預先安排的業務事宜，故：
  - (i) 李明先生並無出席本公司於二零一四年四月二十五日舉行的股東週年大會及本公司分別於二零一四年十二月二十三日及二零一四年十二月三十一日舉行之兩次股東特別大會；及
  - (ii) 鄭允先生並無出席本公司於二零一四年十二月二十三日舉行之股東特別大會；及
- (d) 守則條文第 E.1.2 條規定董事局主席應出席本公司的股東週年大會。由於董事局榮譽主席李明先生須出席其他已預先安排的業務事宜，故彼並無出席本公司於二零一四年四月二十五日舉行的股東週年大會。

## 經審核委員會審閱

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公告作出保證。

## 充足公眾持股量

基於本公司所知悉的公開資料及據董事所知悉，截至本公告日期，董事確認本公司就其股份一直維持上市規則規定之公眾持股量。

## 年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零一四年度年報將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 [www.geminiinvestments.com.hk](http://www.geminiinvestments.com.hk) 及香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 致謝

最後，董事局謹向所有充分信任本集團管理層的本公司股東表示由衷感謝。同時，我們亦對一直支持我們的所有業務合作夥伴和銀行企業表示感謝。我們的控股股東遠洋地產的支持將繼續帶領我們的業務向前發展。

承董事局命  
**盛洋投資(控股)有限公司**  
執行董事  
**黎國鴻**

香港，二零一五年三月六日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：  
沈培英先生  
李振宇先生  
黎國鴻先生

非執行董事：  
李明先生  
李洪波先生

獨立非執行董事：  
羅子璘先生  
盧煥波先生  
鄭允先生