



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

2014
年度報告

目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
13	董事簡介
17	企業管治報告
38	董事局報告
58	獨立核數師報告
60	綜合收益表
61	綜合全面收益表
62	財務狀況表
64	綜合權益變動表
65	綜合現金流量表
67	財務報表附註
138	投資物業的詳情
139	五年財務概要
140	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	二零一四年	二零一三年
營業額	91,915	186,676
除所得稅前(虧損)/溢利	(144,738)	43,868
本年度(虧損)/溢利	(144,838)	39,153
分屬於本公司股東的(虧損)/溢利	(144,838)	39,153
每股(虧損)/盈利		
— 基本(港仙)	(32.48)	8.79
— 攤薄(港仙)	不適用	8.75

(港幣千元)	二零一四年	二零一三年
資產總值	5,887,811	2,121,161
分屬於本公司股東的權益	4,307,046	544,605
現金及現金等值	2,157,863	715,343
淨借貸比率(倍)*	不適用	1.53

* 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，足以悉數清償本集團的銀行貸款約港幣1,522,600,000元。因此，本集團並無任何按淨債務計算的資產負債比率，而於二零一三年十二月三十一日的淨借貸比率則為1.53倍。

主席報告

本人謹代表董事局(「**董事局**」)欣然提呈盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**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**」)的業績。

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)，乃主要由於本公司發行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，請參閱本年報「管理層討論與分析」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增值物業收購機會，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。

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

主席報告

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。

致謝

本人謹代表董事局藉此機會就全體股東、業務合作夥伴和銀行企業的鼎力支持，以及全體員工的努力不懈表示最衷心的感謝。在遠洋地產的支持下，我們將繼續推動業務的發展與增長。

榮譽主席

李明

香港，二零一五年三月六日

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明細：

	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	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
	91,915	186,676

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

財務擔保

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

已抵押資產

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

匯率波動風險及相關對沖

於本年度，本集團資產及負債主要以港幣、美元、人民幣及澳元結算。鑒於人民幣及澳元匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將定期檢討是否需要進行任何相關對沖。

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本年報所載的本集團綜合財務報表附註5。

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值的物業的收購機會。

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增值物業收購機會，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。

管理層討論與分析

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
持作買賣的金融工具	114,711	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	—
黃金	—	25,026
可供出售投資：		
股票	92,563	41,540

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有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獲出售)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。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，由於額外增聘員工以應付本集團業務擴展帶來的額外工作量，故受僱員工總數為21人(二零一三年：16人)。於二零一四年，計及購股權攤銷產生的費用後，我們的整體員工成本約為港幣17,700,000元(二零一三年：港幣27,400,000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個別表現及市場現行的薪酬水平。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

董事簡介



李明先生，現年51歲，自二零一三年八月九日起獲委任為本公司非執行董事、本公司董事局（「董事局」）榮譽主席及董事局提名委員會主席。彼目前擔任遠洋地產控股有限公司（「遠洋地產」）執行董事、董事局主席、董事局提名委員會主席及投資委員會主席，該公司為本公司控股股東並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：3377）。李先生於一九九七年七月加入遠洋地產集團擔任總經理，並於二零零六年八月起任行政總裁。李先生亦擔任遠洋地產多家附屬公司及項目公司的主席、法人代表、董事或總經理。李先生在公司管治、物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責遠洋地產整體經營管理以及發展策略的實施。李先生於一九八五年七月獲得吉林工業大學汽車運輸專業學士學位，一九九八年五月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼並具有高級工程師專業資格。李先生現時為北京市朝陽區人大代表及中國房地產業協會副會長。



沈培英先生，現年53歲，自二零一一年三月十七日起獲委任為本公司非執行董事兼董事局主席。自二零一三年八月九日起，作為重新調整高級管理層資源的一部份，沈先生已獲調任為本公司執行董事兼首席執行官。彼目前亦為董事局提名委員會成員及投資委員會主席。彼亦為本公司若干附屬公司及合營公司的董事。沈先生為遠洋地產的首席財務長。彼於二零零七年五月加入遠洋地產集團。沈先生擁有豐富的聯交所上市公司的管治經驗，現時主要參與遠洋地產整體經營管理，負責遠洋地產集團香港地區及境外業務經營管理工作。沈先生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學文憑。彼目前為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司的董事兼義務司庫。



李振宇先生，現年43歲，於二零一一年三月十七日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，及於二零一三年八月九日獲調任為首席營運官。彼為董事局投資委員會成員。李先生亦為本公司多家附屬公司的董事。彼自二零零七年五月起歷任遠洋地產董事局秘書、聯席公司秘書、秘書行政部總經理、投資開發部總經理及企業融資部總經理。同時，彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司的董事。李先生於一九九四年六月取得中央財經大學學士學位，目前於清華大學五道口金融學院修讀金融高級工商管理碩士(Finance EMBA)課程。



黎國鴻先生，現年50歲，於二零一三年七月加入本集團任高級財務經理，負責本集團的財務與會計職能。彼自二零一三年八月九日起獲委任為本公司執行董事及董事局投資委員會成員。黎先生亦為本公司多家附屬公司及合營公司的董事。黎先生於審計、會計、財務顧問及管理事宜方面積逾25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英國特許秘書及行政人員協會會員。彼於二零零四年獲香港理工大學頒授專業會計碩士學位，於二零零二年獲香港大學頒授法律文憑，以及於一九九三年獲香港城市大學頒授會計文學學士學位。彼亦為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司的成員。



李洪波先生，現年47歲，於二零一零年十月二十二日獲委任為本公司非執行董事。彼自一九九五年出任遠洋地產有限公司財務部總經理，該公司為遠洋地產的全資附屬公司。李先生自二零一五年起擔任遠洋地產總裁助理，主要參與遠洋地產整體經營管理工作，負責集團財務管理工作，分管財務管理中心。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司的董事。李先生擁有超過19年任職會計師經驗。李先生於一九八九年七月獲得西安公路交通大學(現稱長安大學)工程學學士學位，於二零一一年十月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

董事簡介



羅子璘先生，現年43歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。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。羅先生於一九九九年透過遙距課程取得澳洲科庭科技大學的商業(會計)學士學位。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21年審計、會計及財務經驗。彼自二零零九年二月起擔任錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：794)的獨立非執行董事及自二零一三年十二月起擔任國盛投資基金有限公司(股份代號：1227)的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所上市。



盧煥波先生，現年51歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。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，是香港盧煥波律師事務所主任律師。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。彼於一九九三年成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註冊成為律師。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學碩士學位。盧先生累積了超過22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。



鄭允先生，現年52歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。鄭先生亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生曾擔任中國科招高技術有限公司投資經理、北京友聯創新科貿有限公司經理及清華科技園發展中心發展部部長。於二零零三年至二零零九年，他曾分別擔任啟迪控股股份有限公司戰略與投資發展部經理、董事局秘書、總裁助理、財務總監、人力資源部總監及副總裁等職位。於二零零九年八月至二零一五年一月期間，鄭先生出任紫光股份有限公司副總裁，及於二零零九年八月至二零一二年六月期間兼任該公司之財務總監，該公司為深圳證券交易所上市公司(股份代號：000938)。自二零一五年一月起，鄭先生出任清華控股有限公司副總裁。鄭先生擁有超過29年的管理及財務經驗。彼於一九八五年獲得清華大學化學工程系學士學位，並於一九八八年完成清華大學化工系技術經濟研究生課程。

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」)提出任何受關注的事項。

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」)，惟以下守則條文除外：

- (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，惟彼授權本公司首席執行官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的兩次股東特別大會；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的股東特別大會；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。

董事局

董事局組成

於二零一四年十二月三十一日，董事局合共由八位成員組成，包括三位執行董事（「**執行董事**」）、兩位非執行董事（「**非執行董事**」）（而其中一位為榮譽主席），及三位獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。各董事的姓名及簡介已詳列於本年報的第13頁至16頁內。

於本年度，本公司合共舉行了五次董事局會議（其中兩次為定期董事局會議，三次為非定期董事局會議）及一次股東週年大會（「**股東週年大會**」，乃於二零一四年四月二十五日舉行），以及兩次股東特別大會（「**股東特別大會**」，乃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）。董事個別出席該等會議的記錄表列如下：

董事	親身出席／舉行會議的數目		
	董事局會議	股東週年大會	股東特別大會
李明先生(董事局榮譽主席)	0/5	0/1	0/2
沈培英先生(本公司首席執行官(「 首席執行官 」))	4/5	1/1	2/2
李振宇先生(本公司首席營運官(「 首席營運官 」))	4/5	0/1	1/2
黎國鴻先生	5/5	1/1	1/2
李洪波先生	4/5	1/1	2/2
羅子璘先生	5/5	1/1	2/2
盧煥波先生	5/5	1/1	2/2
鄭允先生	4/5	1/1	1/2

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）。

企業管治報告

倘本公司主要股東或董事出現潛在的利益衝突，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法規要求，在各重大範疇上編製真實及公平表述的本公司財務報表。

董事技能、知識、經驗及特性

各董事承諾運用足夠時間及注意力在本公司的事務上。董事亦表明他們理解及承諾維持高水平的企業管治。執行董事透過對本集團業務的深入了解將其觀點帶入董事局。非執行董事及獨立非執行董事則因應本身的技能及經驗、對本地及全球經濟的了解、以及對資本市場的認識，為本集團業務作出貢獻。本公司有責任向所有董事安排及資助合適的持續專業發展課程以增進及重溫彼等的知識及技能。

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。

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。

企業管治報告

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)

李明先生	a、b
沈培英先生	a、b
李振宇先生	a、b
黎國鴻先生	a、b
李洪波先生	a、b
羅子璘先生	a、b
盧煥波先生	a、b
鄭允先生	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

當認為有需要時，董事局及其委員會可尋求獨立專業意見。各董事亦可於得到董事局主席及／或審核委員會主席的同意後，就本公司關連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。由全體獨立非執行董事組成的獨立董事局委員會（不時成立）已就本公司本年度的關連交易尋求獨立專業意見。

非執行董事的獨立性

三位獨立非執行董事，即羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生根據上市規則第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。同時，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。概無獨立非執行董事已於本公司任職超過9年。

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。本公司全力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，並分別由李明先生及沈培英先生擔任。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

李明先生(作為非執行董事兼榮譽主席)的現有服務合約自二零一三年八月九日起計為期兩年，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合約。根據上述服務合約，李先生的薪酬為每年港幣1.0元。

企業管治報告

沈培英先生(作為執行董事兼首席執行官)的現有服務合約自二零一三年八月九日起計為期三年，惟有關合約訂明可提前終止該合約。根據服務合約的條款，沈先生有權於其固定任期屆滿前發出不少於六個月提前書面終止通知終止服務合約，而本公司將有權於沈先生的固定任期屆滿前通過向其支付終止賠償的方式在沒有原因下終止其服務合約。根據服務合約的條款，沈先生有權收取每年港幣3,000,000元的固定薪金，另加相當於本集團緊接本公司上一財政年度除稅後經審核綜合純利5%的年度花紅，而有關年度花紅按日累計。服務合約的條款亦訂明將向沈先生授出購股權，以按每股股份港幣0.96元的行使價認購本公司合共16,000,000股普通股。根據服務合約的條款，倘本公司決定於沈先生的固定任期屆滿前在沒有原因下終止服務合約，或倘沈先生因於本公司任何股東大會上未獲膺選連任為董事致使其服務合約項下的委聘自動失效，則本公司或須向沈先生支付相當於一年以上薪酬的終止賠償。服務合約條款的詳情已於本公司於二零一三年八月二十三日刊發的通函中披露。

李振宇先生(作為執行董事兼首席營運官)的現有服務合約已於二零一五年一月一日屆滿。因此，彼已於二零一五年一月二日與本公司續訂其服務合約。其續訂服務合約期限自二零一五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兩個月的提前書面通知以提前終止該合約。其薪酬為每年港幣180,000元。

黎國鴻先生(作為執行董事)的現有服務合約自二零一三年八月九日起計為期兩年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的提前書面通知以提前終止該合約。根據上述服務合約，黎國鴻先生的薪酬為每年港幣180,000元。

李洪波先生(作為非執行董事)的現有服務合約已於二零一五年一月一日屆滿。因此，彼已於二零一五年一月二日與本公司續訂其服務合約。其續訂服務合約期限自二零一五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兩個月的提前書面通知以提前終止該合約。其薪酬為每年港幣180,000元。

羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生均已根據彼等與本公司訂立的現有委任函而獲委任為獨立非執行董事，自二零一三年一月二日起計為期三年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的提前書面通知以提前終止該委任。根據上述委任函，彼等各自的薪酬為每年港幣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，自上次當選後任期最長之三名董事，李洪波先生、羅子璘先生及盧煥波先生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。

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				
李明先生(NED)	—	—	C	—
沈培英先生(ED)	—	—	M	C
李振宇先生(ED)	—	—	—	M
黎國鴻先生(ED)	—	—	—	M
羅子璘先生(INED)	C	C	M	M
盧煥波先生(INED)	M	M	M	—
鄭允先生(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。

企業管治報告

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。

	出席／舉行會議次數			
	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
李明先生	—	—	0/1	—
沈培英先生	—	—	0/1	1/1
李振宇先生	—	—	—	1/1
黎國鴻先生	—	—	—	1/1
羅子璘先生	2/2	1/1	1/1	1/1
盧煥波先生	2/2	1/1	1/1	—
鄭允先生	2/2	1/1	1/1	—

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。

於本年度內，提名委員會曾舉行一次會議。於本年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事局的組成。該等準則包括上市規則或任何相關法律規定就董事的個性及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事局及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事局會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 審閱及建議續聘退任董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 審閱及建議續訂李振宇先生及李洪波先生的董事服務合約。

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，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，以符合企業管治守則的第A.5.6條守則條文。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，會從多個方面對有關人選作出考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事局所有委任均以用人唯才為原則，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。

薪酬委員會

董事局薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)於本年度內曾舉行一次會議。其主要目標是確保本公司能夠招攬、保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。

角色及職責

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) 制訂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；及
- (e) 審閱及建議續訂李振宇先生及李洪波先生的董事服務合約。

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，而該目標應在本集團展望、本集團營運時的主要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。

審核委員會

董事局審核委員會(「**審核委員會**」)由三位獨立非執行董事組成，包括羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生。羅子璘先生擁有合適的專業會計資歷，並於本年度內擔任審核委員會的主席。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議。外聘核數師、執行董事及本集團財務經理均應邀出席該兩次審核委員會會議。

本公司已向審核委員會提供足夠資源以供其履行職責。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) 評估本集團的內部監控及風險管理系統的成效。

於本年度內，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(包括薪酬)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，亦須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的查驗，董事局滿意外聘核數師的獨立性。外聘核數師亦在本年報第 58 頁至第 59 頁內「獨立核數師報告」中就其匯報責任表達意見。

企業管治報告

- 審核委員會須確保本集團已設有內部監控系統以識別及管理風險。審核委員會已檢討本年度內部監控的成效。該檢討涵蓋本集團的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事局信納本集團內部監控的成效已由審核委員會妥善檢討。

企業管治職能

董事局負責根據企業管治守則履行下列企業管治職責：

- (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內部監控及風險管理系統的成效。

內部監控

董事局有責任確保本集團維持健全及有效的內部監控，以保障股東的權益及本集團的資產。每年董事局均透過審核委員會檢討本集團的內部監控系統的成效，並向股東匯報檢討結果。

該全年檢討一般涵蓋所有重大監控，包括財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能，以及考慮了本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

於本年度內，董事局已透過審核委員會檢討本集團的內部監控系統的成效，且認為該內部監控系統屬有效及足夠。此外，董事局目前認為鑒於本集團業務的規模及性質，毋須即時於本集團內設立內部審核職能。這種情況將不時予以檢討。

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。

(a) 應本公司股東的請求召開股東大會

根據新香港法例第622章《公司條例》第566條(「新公司條例」)，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。

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提議及擬將提議的決議案內容，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，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。

(b) 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。

(c) 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新公司條例第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，內容有關該動議所提述的事宜，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個星期或較後於發出該股東週年大會通告的時間由本公司接獲。

(d) 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

於二零一四年十二月二十三日舉行之股東特別大會上，本公司股東批准採納本公司新組織章程細則(「**新細則**」)並於二零一四年十二月二十三日起生效。下文載列已納入本公司先前細則(「**先前細則**」，於二零一四年十二月二十三日前生效)的主要修訂範疇概要。

I. 納入新細則的可換股優先股條款的修訂

新細則5A已加入新細則，具體載述本公司於二零一四年十二月二十三日發行的可換股優先股(「**可換股優先股**」)的權利及限制，當中包括享有股息、資本及投票的權利、兌換可換股優先股的條款(包括限制)、兌換價及兌換價的調整、兌換可換股優先股的程序、轉讓可換股優先股的限制、不可贖回可換股優先股及本公司就發行本公司新普通股作出的承諾。

II. 納入新公司條例項下的變動的修訂

新細則基於現有細則進行修訂，主要目的是為了使先前細則與新公司條例所引入的變動一致。有關的變動主要範疇如下：

(a) 廢除組織章程大綱

根據新公司條例，香港公司須訂有組織章程大綱的規定經已廢除。新細則將成為本公司的單一憲章文件。由於香港公司毋須以宗旨條款的內容界定公司的行事範圍，且為符合新公司條例，本公司組織章程大綱內宗旨條款的內容將予以刪除且並無於新細則內保留。

由於本公司的現有組織章程大綱被廢除，若干相應修訂已納入新細則，包括於新細則加入列明本公司名稱及股東的有限責任的相關條文。

(b) 無面值股本制度

新公司條例強制規定所有在香港註冊成立的有股本公司採用無面值制度，因此取消所有股份面值概念。

由於採用無面值制度，新細則已刪除對股份面值的提述，並修訂有關股本變更的條文。

(c) 廢除法定股本、股份溢價、股份溢價賬及股本贖回儲備的提述

採用無面值制度亦導致以下變更納入新細則：(i) 刪除法定股本的提述；(ii) 由於股份不再按面值的溢價發行，故刪除股份溢價及股份溢價賬的提述；及(iii) 由於股份不再設有面值，當本公司贖回或購回股份時不會轉撥至股本贖回儲備，故刪除股本贖回儲備的提述。

(d) 廢除發行股額、不記名認股權證及將股份轉換為股額的權力

新公司條例已廢除公司發行股額、不記名認股權證及將股份轉換為股額的權力。因此，有關該等權力的細則或提述經已刪除。

(e) 要求拒絕登記股份轉讓的理由的陳述書

為遵守新公司條例項下的新規定，新細則規定，倘股份轉讓人或承讓人提出要求，本公司須於28日內提供拒絕登記股份轉讓的理由的陳述書。

(f) 舉行股東大會的通知期

根據新公司條例，召開股東大會(股東週年大會除外)的最短通知期(不論通過普通決議案或特別決議案)已由21日更改為14日。因此，此等變動已反映於新細則內。

(g) 可於多個地點舉行股東大會

新細則允許本公司在新公司條例准許下使用任何技術(可讓未能在同一地點出席的股東在大會上聆聽、發言及投票)在多於一個地點舉行股東大會。

(h) 股東大會特別事項

新公司條例已廢除對股東大會一般事項與特別事項之區分。由於此概念不再存在於新公司條例，新細則已刪除相關提述，以與新公司條例的規定一致。

(i) 投票表決

根據新公司條例，要求進行投票表決的最低人數規定由所有有權於股東大會上投票的股東的總投票權的10%減至5%。此等變動已反映於新細則內。

為配合根據新公司條例大會主席要求進行投票表決的職責，已於新細則內加入條文規定，如大會主席於宣佈舉手表決結果之前或當時已從本公司收到的代表委任表格得知舉手表決結果將有別於投票表決結果，則大會主席須要求進行投票表決。

(j) 送達代表委任表格的時間

就符合新公司條例而言，已於新細則內加入條文，委任代表文據及授權書或其他授權文件(i)就股東大會或延期股東大會而言，須於大會或任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司；及(ii)倘投票表決於提出投票表決要求後超過48小時進行，則須於進行投票表決指定時間前不少於24小時前送達本公司，而任何公眾假期將不會計入送達代表委任表格的時間內。

(k) 以電子方式委派代表

根據新公司條例，只要公司在其發出的代表委任文據中提供電郵地址，股東可以電子形式向該公司發送委任代表文據。本公司已於新細則中納入允許股東以電子形式發送代表委任文據的條文。

(l) 代表作出的投票的有效性

新細則載有條文，儘管表決前當事人已身故或精神上無行為能力或已撤銷代表委任表格或撤回簽署委任代表的授權書或其他授權文件，只要本公司於(i)舉行大會或續會的指定時間前最少48小時或(ii)倘投票表決於提出投票表決要求後超過48小時進行，於進行投票表決的指定時間最少24小時前並無於其註冊辦事處收到有關身故、精神上無行為能力或撤回的書面通知，則代表作出的投票仍然有效。

(m) 董事申報利益的範圍

新公司條例擴大申報董事利益之規定範圍，根據新公司條例規定董事須就其本身及其有關連實體，及其本身及其有關連實體於任何交易、合約或安排中擁有的直接或間接利益申報其性質及範圍，並指明董事申報該等利益的時間及程序。此等變動已反映於新細則內。

(n) 以印章簽立文件

根據新公司條例，公司印章的保存及使用已成為非必要。新細則載有條文，允許本公司在新公司條例准許下毋須使用其公司印章簽立文件作為契據。

(o) 以電子方式或其他方式發送通知及／或文件

新細則允許在有關董事同意下，以電子方式或登載於網站向董事發送董事會議通知。

新細則亦允許本公司透過電子方式或展示於本公司網站向股東發送通知及／或文件。

III. 納入其他附帶變動的修訂

新細則已納入上述變動所引起的其他相應變動(包括在受限於新公司條例的條文及公司條例所允許的情況下，允許(i)倘本公司的書面董事會決議案獲所有董事(除該等因身體不適或殘疾而暫時未能採取行動的董事外)簽署，則可獲有效通過；(ii)董事局委員會成員可透過簽署決議案以書面形式通過決議案；(iii)董事局透過簽立為契據的文據而無需加蓋本公司印章委任授權人；及(iv)本公司就任何董事或本公司其他行政人員向本公司或本公司的聯營公司(定義見新公司條例)承擔的責任為彼等投購保險及續保)，及為使新細則更為符合本公司的慣例而作出的附帶變動。

對先前細則作出的若干修訂包括在新細則中修訂或添加若干詞彙、表述或條文以與新公司條例或上市規則保持一致、採用界定詞彙(如適用)、明確規定若干條文受新公司條例或上市規則規限或遵守新公司條例或先前規則、改正若干印刷錯誤，以及潤飾先前細則。

問責及審計

財務報告

董事局確認其對各財政年度所編製的本公司財務報表的責任，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58頁至第59頁的「獨立核數師報告」中。

企業管治報告

核數師酬金

董事局按其審核委員會的建議，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。由於德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)於二零一二年四月三十日辭任本集團的外聘核數師一職，立信德豪已於同日獲委任為本集團的外聘核數師。

於本年度內，本集團支付立信德豪的總費用為港幣 1,273,000 元，其中港幣 523,000 元或約 41% 為非審計服務費用。該等非審計服務及相關金額的詳情如下：

審閱截至二零一四年六月三十日止六個月的中期財務資料	港幣 245,000 元
持續關連交易的年度審閱	港幣 10,000 元
就本集團的收購事項、非常重大交易及主要交易提供的其他申報服務	港幣 268,000 元

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。

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」)截至二零一四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。本集團之主要業務為物業投資、證券投資、基金投資及基金管理業務。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註40。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第60頁之本集團綜合收益表中。

董事局不建議派發本年度的期末股息。

股本

行使購股權

於本年度內，本公司已發行合共2,600,000股普通股(「股份」)。發行及配發有關股份之詳情載列如下：

發行日期	已發行股份數目 (附註)	每股股份行使價 (港元)
二零一四年十月二十七日	1,650,000	1.40
	900,000	0.96
二零一四年十月三十一日	50,000	1.40

附註：

此等股份乃因行使根據本公司現有購股權計劃授出的購股權而發行。

鑒於上述者，於二零一四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數已增加至448,100,000股股份，較去年增加2,600,000股股份。

發行可換股優先股

於二零一四年十月二十六日，本公司與盛美管理有限公司(「認購人」，遠洋地產控股有限公司的間接全資附屬公司)訂立認購協議(經日期為二零一四年十一月二十四日之補充協議補充，統稱「可換股優先股認購協議」)，據此，本公司已有條件地同意發行，及認購人已有條件地同意按認購價每股可換股優先股港幣3.0元認購合共1,300,000,000股本公司股本中無投票權可換股優先股(「可換股優先股」)，總認購金額為港幣3,900,000,000元。本公司於此前並無發行任何有關可換股優先股。

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，除提呈以更改可換股優先股持有人權利的決議案，或提呈以將本公司清盤的決議案外。

可換股優先股持有人有權每年按浮息收取股息，有關浮息乃經參考香港政府發行10年期政府債券的當時每年到期收益率釐定及每半年重新訂定，而視乎本集團於相關財政年度的除稅後純利金額而定，該等股息可予削減或取消。此外，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。除上文所披露者外，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，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兌換為本公司新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3.0元(可予調整)。

可換股優先股認購協議於二零一四年十二月二十三日完成，及1,300,000,000股可換股優先股已向認購人配發及發行。該交易的詳情分別載於本公司日期為二零一四年十月二十六日、二零一四年十一月二十四日及二零一四年十二月二十三日的公告；以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。發行可換股優先股的所得款項淨額(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) 向本集團共同控制及管理的投資平台 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (成立以投資於中華人民共和國房地產項目) 注入約250,000,000美元(等值約港幣1,939,200,000元)的注資承諾。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 Realty, LLC (發展成熟的平台，主要業務為擁有及管理美國多個州份的商用物業) 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 Private Equity Fund Limited (房地產基金，其投資目標為透過投資於主要作房地產投資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) 的52,000,000美元(等值約港幣403,600,000元)投資。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) 馳興投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)提供予 Alpha Advent Ventures Limited 本金額港幣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。

董事局報告

投資物業

如本集團綜合財務報表附註 16 所載，本集團所有投資物業於二零一四年十二月三十一日重新估值。

本集團於二零一四年十二月三十一日投資物業之詳情已載於本年報「投資物業的詳情」。

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 17。

儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利約港幣 187,500,000 元(二零一三年：約港幣 273,600,000 元)。

可供分派儲備

本公司之可供分派儲備的詳情載於本集團綜合財務報表附註 28。

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)
沈培英 (ED) (首席執行官)
李振宇 (ED) (首席營運官)
黎國鴻 (ED)
李洪波 (NED)
羅子璘 (INED)
盧煥波 (INED)
鄭允 (INED)

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(「**組織章程細則**」)第116條，於本公司每屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上，當時在任之三分之一董事(或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須退任，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。退任董事將符合資格膺選連任。因此，自上次當選後任期最長之三名董事李洪波先生、羅子璘先生及盧煥波先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事局職位，並符合資格及願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第3.13條就彼等各自獨立性而發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事服務合約

除企業管治報告「委任、重選及罷免」一段所披露有關沈培英先生的服務合約(其固定任期由二零一三年八月九日至二零一六年八月八日止為期三年)外，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合約之權益

除下文「根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定」、「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露的交易及於本集團綜合財務報表附註35所披露的關聯方交易外，概無本公司或其任何附屬公司所訂立而任何董事直接或間接地於其中擁有重大利益，或本公司的控股股東或其任何附屬公司所訂立有關本公司業務的其他重大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。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(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)的股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或根據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及淡倉如下：

本公司股本衍生工具的相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃(其詳情於下文「購股權計劃」一節進一步詳述)，向下列董事授出的購股權使彼等有權認購股份。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零一四年十二月三十一日，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於 二零一四年 十二月三十一日 可行使購股權 涉及的股份 數目	每股股份 的行使價 港元	於 二零一四年 十二月三十一日 佔已 發行股份 權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一一年六月二十二日	4,000,000(好)	0.96	0.893%
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一一年六月二十二日	2,000,000(好)	1.40	0.446%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一一年六月二十二日	16,000,000(好) (附註1)	0.96	3.571%
				總計：18,000,000(好)		4.017%

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於 二零一四年 十二月三十一日 可行使購股權 涉及的股份 數目	每股股份 的行使價 港元	於 二零一四年 十二月三十一日 佔已 發行股份 權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一二年六月二十二日	4,000,000(好)	1.40	0.893%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.669%
				總計：7,000,000(好)		1.562%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.669%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	2,000,000(好)	0.96	0.446%

附註：

- 該等購股權乃根據沈培英先生與本公司於二零一三年八月九日訂立的服務合約的條款授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已於二零一三年九月十六日本公司股東批准服務合約後歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)應於二零一三年八月九日(即服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止服務合約，或(ii)沈培英先生根據服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。由於二零一三年八月九日的第一週年經已過去，額外4,000,000份購股權經已歸屬。因此，於二零一四年十二月三十一日，合共8,000,000份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
- 「好」字表示股份為好倉。

董事局報告

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一四年十二月三十一日，董事於遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產的 股份數目	於 二零一四年 十二月三十一日 佔遠洋地產 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	3,127,000(好)	0.042%
	酌情信託的成立人	127,951,178(好) (附註1)	1.711%
	信託受益人	4,001,200(好) (附註2)	0.054%
		總計：135,079,378(好)	1.806%
沈培英	實益擁有人	1,685,950(好)	0.023%
李振宇	實益擁有人	402,600(好)	0.005%
李洪波	實益擁有人	850(好)	0.00001%

附註：

1. 遠洋地產的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋地產的4,001,200股股份透過由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託持有。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產及其附屬公司(包括本公司及其附屬公司)(「遠洋地產集團」)的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產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，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產於採納日期已發行股本百分之三的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。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為10年直至二零一七年九月二十七日，惟根據該購股權計劃的條款提前終止則除外。採納該計劃旨在激勵遠洋地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋地產的購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

就遠洋地產的限制性股份獎勵計劃而言，下列董事根據限制性股份獎勵計劃獲授若干股份獎勵，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋地產(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於二零一四年十二月三十一日彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	於 二零一四年 十二月三十一日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於 二零一四年 十二月三十一日 佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年三月十八日	964,500(好)	0.013%
		二零一四年三月十八日	3,109,000(好)	0.042%
			總計：4,073,500(好)	0.054%
沈培英	實益擁有人	二零一三年三月十八日	324,750(好)	0.004%
		二零一四年三月十八日	1,047,000(好)	0.014%
			總計：1,371,750(好)	0.018%
李振宇	實益擁有人	二零一三年三月十八日	81,000(好)	0.001%
		二零一四年三月十八日	196,000(好)	0.003%
			總計：277,000(好)	0.004%
李洪波	實益擁有人	二零一三年三月十八日	117,750(好)	0.002%
		二零一四年三月十八日	147,000(好)	0.002%
			總計：264,750(好)	0.004%

附註：「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

董事局報告

就遠洋地產採納的購股權計劃而言，下列董事已獲授購股權以認購遠洋地產的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋地產(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於二零一四年十二月三十一日，由彼等持有的遠洋地產的購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註2)	於 二零一四年 十二月三十一日 可行使購股權涉 及的遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	於二零一四年 十二月三十一日 所持該等購股權 佔遠洋地產 於二零一四年 十二月三十一日 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	6,280,000(好)	3.57	0.084%
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	2,330,000(好)	3.57	0.031%
李振宇	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	781,000(好)	3.57	0.010%
李洪波	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	363,000(好)	3.57	0.005%

附註：

1. 於二零一三年一月十二日至二零一七年一月十一日可予行使。
2. 遠洋地產授出的所有上述購股權可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於二零一四年十二月三十一日，除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第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登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據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(就本情況而言，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。

購股權計劃的若干主要條款概要如下：

根據購股權計劃及本公司的任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於二零一三年九月十六日(即購股權計劃上限獲本公司股東更新及批准的股東特別大會的舉行日期)的已發行股份的10%，該10%相當於44,550,000股股份。於本董事局報告日止，可根據購股權計劃而授出的購股權為44,550,000股股份(佔於二零一四年十二月三十一日已發行股份9.94%及於本董事局報告日期已發行股份的9.94%)。

此外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，所有已授出惟尚未行使的購股權在行使時可予發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%。

除非先獲本公司股東批准，否則於行使任何12個月期間授予各參與人士的購股權(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。

董事局報告

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1.0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。

於本年度內，購股權計劃項下購股權變動詳情概要如下：

董事姓名	授出日期	每份 行使價 港元	可行使購股權涉及的股份數目				於二零一四年 十二月 三十一日的 結餘	行使期
			於二零一四年 一月一日的 結餘 (附註)	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效		
李明	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 二零一六年六月二十二日
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 二零一六年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	16,000,000(好) (附註1)	—	—	—	16,000,000(好) (附註1)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
李振宇	二零一一年八月二十六日	1.40	4,000,000(好)	—	—	—	4,000,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零一六年六月二十二日
	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 二零一六年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	2,000,000(好)	—	—	—	2,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
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 二零一六年六月二十二日
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	3,600,000(好)	—	1,700,000	—	1,900,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零一六年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	7,400,000(好)	—	900,000	—	6,500,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
總計			45,000,000(好)	—	2,600,000 (附註2)	—	42,400,000(好)	

附註：

1. 該等購股權乃根據沈培英先生與本公司於二零一三年八月九日訂立的服務合約的條款授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已於二零一三年九月十六日本公司股東批准服務合約後歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)應於二零一三年八月九日(即服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止服務合約，或(ii)沈培英先生根據服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。由於二零一三年八月九日的第一週年經已過去，額外4,000,000份購股權經已歸屬。因此，於二零一四年十二月三十一日，合共8,000,000份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
2. 緊接於上述購股權獲行使日期前，股份有加權平均收市價為港幣1.69元。
3. 「好」字表示股份為好倉。

董事購買股份或債券的權利

除上述於「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益」一節及「購股權計劃」一節中所披露者外：

- (a) 於本年度內任何時間，本公司、其控股公司、或任何其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；及
- (b) 在本年度內董事、其配偶或其18歲以下子女概無獲得認購本公司證券的權利，亦無行使任何此等權利。

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二零一四年中期報告日期起至本年報日期止的資料變動載列如下：

獨立非執行董事鄭允先生不再擔任紫光股份有限公司(深圳證券交易所上市公司(股份代號：000938))副總裁，並獲委任為清華控股有限公司副總裁，由二零一五年一月十二日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條須予披露。

主要股東於本公司證券的權益

於二零一四年十二月三十一日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除以上所披露的董事或本公司主要行政人員之權益及淡倉外，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分部條款須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	權益／身份性質	於二零一四年 十二月三十一日	
		本公司的股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份的概約百分比
遠洋地產控股有限公司	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	359.85%
耀勝發展有限公司	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	359.85%
信洋國際有限公司	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	359.85%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	359.85%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625(好)	69.74%
	實益擁有人	1,300,000,000(好) (附註1)	290.11%
		總計：1,612,504,625	359.85%

附註：

- 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日發行的1,300,000,000股無投票權可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後，可向盛美(為遠洋地產全資附屬公司)配發及發行的1,300,000,000股股份。
- 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋地產全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋地產各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的1,612,504,625股股份中擁有權益。
- 「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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分部條款須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團來自五大客戶的營業總額佔本集團的總營業額約 23.29%。本集團主要從事物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金管理業務，故本集團本年度內並沒有五大供應商。

就董事所知，概無任何董事、其緊密聯繫人士或任何股東(就董事所知，該等股東擁有本公司已發行股份 5% 以上)於本集團的五大客戶擁有任何權益。

管理合約

於本年度內，概無訂立或不存在有關本集團全部或任何主要部份業務之管理及行政的合約。

上市規則第 13 章第 13.21 條之持續披露規定

於二零一一年八月一日，本公司(作為借方)、遠洋地產(為本公司控股股東並作為保證人)及星展銀行有限公司香港分行(作為貸方)(「貸方」)就授予本公司本金為港幣 500,000,000 元之有期貸款訂立信貸協議(「信貸協議」)。信貸期由信貸協議訂立日起計為期 36 個月。

根據信貸協議，本公司及遠洋地產須確保遠洋地產將一直維持為(直接或間接)擁有不少於本公司 30% 股權的單一最大股東並保持對本公司的控制權，否則將構成違約事件。倘發生違約事件，貸方可向本公司發出通知，(a) 取消承諾或任何部份承諾；(b) 宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c) 宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有或任何應計或尚欠的其他款項須應要求立即償還；及/或(d) 根據財務文件行使其全部或任何權利、補償、權力或酌情權。

信貸協議已於其到期日前獲更新，而本公司、遠洋地產及貸方已於二零一四年一月二十三日訂立新信貸協議，據此，本金額港幣 500,000,000 元的已更新有期貸款融資已授予本公司，由該信貸協議日期起計為期 36 個月(「新信貸協議」)。根據新信貸協議，本公司及遠洋地產各自須確保遠洋地產將一直維持為(直接或間接)擁有不少於本公司 30% 股權的單一最大股東並保持對本公司的控制權，否則將被視為新信貸協議項下的違約事件。

關連交易

本年度內，本集團已進行以下構成關連交易的兩項交易，須根據上市規則第14A章於年報(本董事局報告構成其中一部分)內呈報。

發行 1,300,000,000 股無投票權可換股優先股

誠如前文「發行可換股優先股」一節所披露，由於認購人為本公司控股股東，並於312,504,625股股份(佔於可換股優先股認購協議日期附帶投票權的已發行股份約70.15%)中擁有權益，故本公司根據可換股優先股認購協議向認購人發行1,300,000,000股可換股優先股，構成本公司於本年度進行的關連交易。認購人及其聯繫人士須及已就批准可換股優先股認購協議及據此擬進行交易的決議案放棄投票。可換股優先股協議及據此擬進行的交易已獲本公司獨立股東於二零一四年十二月二十三日舉行的股東特別大會上批准。

投資基金的注資承諾

於二零一四年十一月十七日，機明有限公司(「機明」，本公司的全資附屬公司)(i)與Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.(「普通合夥人」)及Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.(「基金」)訂立認購協議(「認購協議」)；及(ii)與Sino Prosperity Real Estate Limited及China Corporate Assets Holdings Limited(「CCAHL」)訂立第二份普通合夥人修訂協議(「第二份普通合夥人修訂協議」)。根據認購協議，機明同意增加其於基金的注資承諾250,000,000美元；以及根據第二份普通合夥人修訂協議，CCAHL及機明各自同意承諾，將彼等各自於普通合夥人的注資承諾增加3,950,000美元，以按同等基準維持彼等各自於普通合夥人的注資承諾(「上文(i)及(ii)項所述機明的注資承諾統稱為「注資承諾」)。

由於注資承諾或會由發行1,300,000,000股可換股優先股予遠洋地產(本公司的控股股東及關連人士)的全資附屬公司將籌集的所得款項撥付，根據上市規則第14A章，注資承諾構成(其中包括)本公司的視作關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。遠洋地產及其聯繫人士(於認購協議及第二份普通合夥人修訂協議日期共同持有312,504,625股有投票權股份，佔已發行股份約69.74%)須就批准認購協議、第二份普通合夥人修訂協議及注資承諾之決議案放棄投票並已放棄投票。

認購協議、第二份普通合夥人修訂協議及注資承諾已於二零一四年十二月三十一日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，以及注資承諾其後已於二零一四年十二月三十一日提取。該交易的詳情分別載於本公司日期為二零一四年十一月十七日、二零一四年十二月五日、二零一四年十二月十一日及二零一四年十二月三十一日的公告；以及本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函。

持續關連交易

租賃協議

於二零一三年七月三十日，本公司的間接全資附屬公司盛洋(北京)投資顧問有限公司(「租戶」)與遠洋地產有限公司(「遠洋附屬公司」，乃遠洋地產的間接全資附屬公司)的分公司遠洋地產有限公司北京房地產經營管理分公司(「業主」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，內容有關一間位於中華人民共和國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座23層2306單元的物業(「中國物業」)。根據租賃協議，業主將向租戶出租中國物業，由二零一三年八月一日起至二零一五年十一月三十日止為期兩年四個月，月租為人民幣132,471.84元(不計及水電煤開支)。由於租戶於二零一四年六月三十日後無須再使用中國物業，租賃協議隨後應租戶的要求予以終止，由二零一四年七月一日起追溯生效。

遠洋地產為本公司的控股股東，於租賃協議日期透過其全資附屬公司間接於約70.15%附帶投票權的已發行股份中擁有權益。業主為遠洋地產的間接全資附屬公司遠洋附屬公司的分公司，故根據上市規則為遠洋地產的聯繫人(定義見上市規則)，亦為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議項下的租賃事項構成本公司本年度截至二零一四年六月三十日的持續關連交易。

本公司核數師已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條發出其無保留意見函件，當中載有其就上述租賃協議項下的持續關連交易的發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件的副本。

董事局報告

根據上市規則第 14A.55 條，本公司獨立非執行董事已審閱上述租賃協議項下的持續關連交易，並確認該交易乃：(i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii) 按一般商業條款訂立；及 (iii) 根據規管該交易的該等租賃協議訂立，有關條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

除上文「關連交易」及「持續關連交易」多節所披露者外，根據上市規則，概無於本集團綜合財務報表附註 35 所披露的「關聯方交易」構成須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

倘上述「關聯方交易」構成上市規則所界定的關連交易，本公司已於本年度內遵守上市規則第 14A 章的相關規定。

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 26。

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 40。

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。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第 3.13 條就彼等各自獨立性而發出之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

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 34。

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，董事確認截至本年報刊發前的最後可行日期為止，本公司就其股份一直維持上市規則訂明之充足公眾持股量。

核數師

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由德勤審核。於二零一二年，德勤辭任本公司核數師，而香港立信德豪則於二零一二年四月三十日獲委任為本公司核數師。

本集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由立信德豪審核，立信德豪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，重新委任立信德豪為本公司核數師。

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。

代表董事局

執行董事

黎國鴻

香港，二零一五年三月六日



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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第60至137頁盛洋投資(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》及實行香港法例第622章《公司條例》附表11中的過渡性條文及保留條文按照香港法例第32章《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並實行香港法例第622章《公司條例》附表11之過渡性條文及保留條文第80條按照香港法例第32章《公司條例》第141條僅向整體股東報告，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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

獨立核數師報告

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公允的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港法例第 32 章《公司條例》妥為編製。

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，二零一五年三月六日

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	4	702,869	1,276,435
營業額	5	91,915	186,676
黃金存貨的變動		(56,790)	(159,363)
其他收入	6	2,329	2,057
員工成本		(12,631)	(13,475)
購股權費用	7	(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	16	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	19	(30,173)	26,714
財務費用	8	(37,937)	(25,048)
除所得稅前(虧損)/溢利	9	(144,738)	43,868
所得稅	10	(100)	(4,715)
本年度(虧損)/溢利	11	(144,838)	39,153
本年度(虧損)/溢利分屬於：			
本公司股東		(144,838)	39,153
分屬於本公司股東的(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利	14		
— 基本(港仙)		(32.48)	8.79
— 攤薄(港仙)		不適用	8.75

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	(22,101)	9,868
本年度其他全面收入	(22,025)	(1,044)
本年度全面總收入	(166,863)	38,109
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(166,863)	38,109

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)
非流動資產					
投資物業	16	518,694	317,700	—	—
物業、機器及設備	17	2,905	4,210	—	—
投資於附屬公司	18	—	—	872,579	264,429
合營公司權益	19	1,772,482	3,110	—	—
可供出售投資	20	906,683	897,761	—	—
認購可供出售投資的預付款項	20(b)(iv)	403,578	—	—	—
應收附屬公司賬款	21	—	—	2,649,040	821,495
		3,604,342	1,222,781	3,521,619	1,085,924
流動資產					
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	21	2,910	—	2,910	—
應收合營公司賬款	19	—	674	—	—
應收附屬公司賬款	21	—	—	685,909	549,619
持作買賣的金融工具	22	114,711	155,214	—	—
其他投資	23	—	25,026	—	—
短期銀行存款	24	94,737	424,693	11,050	273,445
銀行結餘及現金	24	2,063,126	290,650	1,636,827	94,152
		2,283,469	898,380	2,336,870	917,341
流動負債					
其他應付賬款及應計費用	25	57,938	22,625	50,166	8,427
應付附屬公司賬款	21	—	—	180	26,893
應付稅項		212	4,016	—	—
貸款	26	44	549,753	—	498,833
		58,194	576,394	50,346	534,153
淨流動資產		2,225,275	321,986	2,286,524	383,188
總資產減流動負債		5,829,617	1,544,767	5,808,143	1,469,112

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)
資本及儲備					
股本 — 面值	27	—	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)	27	180,658	176,003	180,658	176,003
儲備	28	4,126,388	368,602	4,131,652	293,109
總權益		4,307,046	544,605	4,312,310	469,112
非流動負債					
貸款	26	1,522,571	1,000,162	1,495,833	1,000,000
總權益及非流動負債		5,829,617	1,544,767	5,808,143	1,469,112

第 60 至 137 頁的財務報表於二零一五年三月六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

李振宇
董事

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7)	—	—	—	—	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(附註27)	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(附註29)	—	—	3,898,698	—	—	—	—	—	3,898,698
購股權費用(附註7)	—	—	—	—	5,062	—	—	—	5,062
行使購股權	4,655	—	—	—	(1,411)	—	—	—	3,244
母公司授出利息豁免(附註26(b))	—	—	—	22,300	—	—	—	—	22,300
於二零一四年十二月三十一日的結餘	180,658	—	3,898,698	22,300	23,172	(12,233)	14,007	180,444	4,307,046

綜合現金流量表

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)
經營活動現金流量		
除所得稅前(虧損)/溢利	(144,738)	43,868
調整：		
折舊	2,246	409
持作買賣金融工具公平值變動產生的收益	(9,670)	(8,895)
購股權費用	5,062	13,942
應佔合營公司業績	30,173	(26,714)
投資物業公平值變動產生的收益	(3,576)	(334)
已撤銷物業、機器及設備	245	—
財務費用	37,937	25,048
銀行存款利息收入	(2,269)	(2,021)
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)
於營運資金變動前的經營虧損	(84,590)	(364)
按金及預付款項增加	(5,862)	(3,523)
應收直接控股公司賬款增加	(2,910)	—
持作買賣金融工具減少	50,173	10,046
其他投資減少	25,026	52,783
其他應付賬款及應計費用增加	29,313	6,980
經營所得現金	11,150	65,922
繳付所得稅	(3,904)	(1,105)
經營活動現金收入淨額	7,246	64,817

綜合現金流量表

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)
投資活動現金流量		
收購投資物業的已付代價	(197,308)	(65,566)
購入物業、機器及設備	(1,187)	(4,118)
合營公司還款	674	678
同系附屬公司預付款項	—	(869)
收購可供出售投資	(81,111)	(851,006)
認購可供出售投資的預付款項	(403,578)	—
贖回可供出售投資	50,000	—
合營公司退還資本	—	2,746
合營公司分派	—	27,573
向一間合營公司注資	(1,799,545)	—
出售附屬公司所得款項	—	172,487
已收利息	2,269	2,021
投資活動現金使用淨額	(2,429,786)	(716,054)
融資活動現金流量		
新增貸款	29,620	1,000,000
償還貸款	(50,876)	(12,719)
償還融資租賃承擔的款項	(44)	(20)
已付利息	(15,637)	(20,050)
發行可換股優先股的所得款項淨額	3,898,698	—
行使購股權的所得款項	3,244	—
融資活動現金收入淨額	3,865,005	967,211
現金及現金等值增加淨額	1,442,465	315,974
年初現金及現金等值	715,343	399,244
匯率變動影響	55	125
年終現金及現金等值	2,157,863	715,343
現金及現金等值結餘分析		
短期銀行存款	94,737	424,693
銀行結餘及現金	2,063,126	290,650
	2,157,863	715,343

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

一. 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。其母公司是盛美管理有限公司(「盛美」)(於英屬處女群島註冊成立)及其最終控股公司是遠洋地產控股有限公司(於香港註冊成立，並於聯交所上市)。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。

為對本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務表現有更好的了解，本公司董事於綜合收益表內披露了持作買賣金融工具的銷售所得款項，儘管香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

本公司是一間投資控股公司。各附屬公司及合營公司的主要業務分別詳列於附註40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。

二. 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
香港會計準則第36號的修訂本	披露可收回金額
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。

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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 (續)

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。

香港會計準則第36號的修訂本，可收回金額披露

有關修訂本限制有關披露一項資產或現金產生單位(現金產生單位)於減值虧損獲確認或撥回期間內的可收回金額規定，倘已減值資產或現金產生單位的可收回金額已按照公平值減出售成本釐定，則會擴大披露範圍。有關修訂本已追溯應用。

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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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 (續)

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 ²
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 ¹
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 ³
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 ³
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 ³
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 ¹
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ⁵
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 ³
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 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁴

¹ 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 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

³ 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 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。

二. 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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二. 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 15 號 — 來自客戶合約的收益(續)

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。

三. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

第60頁至第137頁的財務報表已根據所有有關編製財務報表的適用香港會計準則及詮釋以及香港《公司條例》的條文編製，根據香港《公司條例》第622章第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排(載於該條例附表11第76至87節)，本財政年度及比較期間繼續沿用前香港《公司條例》第32章之規定。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平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38中予以披露。

(b) 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抵銷。未變現虧損亦會予以抵銷，惟有關交易可提供有關已轉移資產減值的證據則除外，於該情況下，虧損將於損益確認。

年內購入或售出的附屬公司業績按自有關收購日期起或截至出售日期止(視適用情況而定)計入綜合收益表內。倘需要，則會對該等附屬公司的財務報表作出調整，令致其會計政策與本集團其他成員公司所用的會計政策相符一致。

本集團於附屬公司的權益變動倘不會導致失去控制權，則會以權益交易入賬。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合基準(續)

當本集團失去對附屬公司的控制權時，出售事項的損益將按(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總額及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的先前賬面值兩者的差額計算。倘相關資產或負債獲出售，先前於其他全面收入確認有關該附屬公司的金額將以相同方式入賬。

(c) 收入確認

收入是按已收或應收代價的公平值計量，即於一般業務過程中就已提供服務扣除折扣後的應收款項。

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。

基金管理服務的收入乃參考特定交易之完成(按實際提供的服務與將提供的總服務的比例進行評估)，於提供該等服務的會計期間獲確認。

投資所得的股息收入(包括按公平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益金額能可靠地計量)。

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。該利率指金融資產在預期壽命內的估計未來所收現金於首次確認時確切地折現至該資產的賬面淨值的利率。

三. 主要會計政策概要(續)

(d) 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，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益，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。

(e) 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。

物業、機器及設備折舊按其估計可使用年期減去其剩餘價值入賬，並採用直線法以下列年率將其成本扣銷：

傢俱、裝置及設備	20% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
電腦設備	33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	60%
汽車	12 $\frac{1}{2}$ %

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。

根據融資租賃持有的資產按已擁有資產的相同基準於其預期可使用年期(或倘較短時間，則相關租約年期)內予以折舊。

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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

(f) 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。倘以下三項元素均存在，本公司將會控制被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利，以及對被投資方行使能影響有關可變回報金額權力的能力。如有事實及情況指出控制權的任何此等元素可能有所變動，則會重新評估控制權。

本公司財務狀況表所包括的於附屬公司的投資是以成本(包括視作注資)扣除任何可識定減值虧損入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(g) 合營公司

當有合約安排討論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：倘本集團僅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)。

三. 主要會計政策概要(續)

(g) 合營公司(續)

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建設性責任或付款時，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平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。

(h) 其他投資

其他投資包括以公平值減出售成本列賬之黃金。公平值乃參考市場報價釐定。買賣黃金的銷售所得款項入賬列作收益並於損益中確認。

(i) 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資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象，將估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘資產的可收回金額估計較其賬面值為低，則該資產的賬面值須減至其可收回金額。減值虧損即時被確認為支出，除非相關資產按另一準則以重估值入賬，則其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，則該資產的賬面值將增至重新估計的可收回款額，但已增加的賬面值不得超過資產於過往年度未計入減值虧損前的賬面值。減值虧損撥回即時被確認為收益，除非相關資產根據另一準則以重估值入賬，則其減值虧損撥回按該準則以不超過前減值為限，以重估值增加處理。

三. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約一方時，金融資產及金融負債需於財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)的公平值內。就按公平值計入損益的金融資產或金融負債而言，收購直接產生的交易成本即時於損益表確認。

(i) 金融資產

本集團的金融資產分類為FVTPL、貸款以及應收賬款及可供出售投資。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有以正規途徑購入或銷售的金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃按市場法規或慣例所確定的時間框架內交付資產的金融資產購入或銷售。

實際利率法

實際利率法為一種計算有關期間內金融資產的攤銷成本及利息收入分配的方法。實際利率是準確地將金融資產在預期可用年期(或(如適用)於初步確認時的賬面淨值則為較短期間)內，貼現所有預期未來現金收益的比率(包括能構成整體實際利率的支付或收取所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

三. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產為FVTPL

FVTPL的金融資產包括持作買賣的金融資產。

一種金融資產分類為可持作買賣的條件為：

- 該資產購入的主要目的為於短期內出售；或
- 該資產是作為本集團共同管理的金融工具組合的一部份，最近亦曾有短期見利拋售的實質模式；或
- 該資產是一個衍生工具而非設定為有效地用作對沖的工具。

FVTPL的金融資產以公平值計量，而重新計量產生的公平值變動則直接計入當期的損益表內。於損益表確認的收益或虧損淨額(不包括金融資產賺取的任何股息或利息)於綜合全面收益表呈列為持作買賣金融工具公平值變動產生的收益(虧損)。公平值乃根據市場買盤價釐定。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括應收附屬公司、合營公司及直接控股公司賬款、其他應收賬款、應收承付票據、銀行短期存款、銀行結餘及現金)按實際利率法計算的攤銷成本，並減任何已知減值虧損入賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

可供出售投資

可供出售投資為指定為或並無分類為FVTPL的金融資產、貸款及應收賬款或持有至到期投資的非衍生工具。本集團指定其無權管理或制定其金融及經營政策的投資實體，以從彼等的業務賺取收益，但無意將短期溢利的非上市股本投資及非上市投資作為可供出售投資。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

可供出售投資(續)

於初步確認後，可供出售金融投資乃按公平值列賬，公平值變動則於其他全面收入確認，惟減值虧損則於損益確認。

未在活躍市場報價且公平值無法可靠計量的可供出售金融投資，將按報告期末的成本減任何可識別減值虧損計算(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

除FVTPL外的金融資產，金融資產均於各報告期末評估減值的指標。倘若有客觀證據表明，由於一個或多個於初步確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產應予以減值。

就按公平值列賬的可供出售投資而言，該投資公平值大幅或長期低於成本，則被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，客觀減值的證據可包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

三. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損數額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額。

就按成本列值的金融資產而言，減值虧損數額以資產賬面值與按同類金融資產現行市場按貼現回報率估計日後現金流量現值的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

除應收賬款、應收附屬公司、直接控股公司及合營公司的賬款是透過採用撥備賬以減少其賬面值外，就所有金融資產而言，金融資產的賬面值及直接因減值虧損而有所減少。撥備賬的賬面值變動於損益表內確認。當賬面值被認為未能收回時，該筆款項將從撥備賬撇銷。隨後收回已被撇銷的款項時，將於損益表入賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少且能客觀地證明與確認減值虧損後所發生的事件有關，則先前確認的減值虧損將透過損益表撥回，惟減值撥回當日的資產賬面值不得超過並未確認減值時的攤銷成本。

(ii) 金融負債及股本投資工具

由集團實體發行的金融負債及股本投資工具乃根據已訂立的合約安排的實質及金融負債及股本投資工具的定義分類為金融負債或股本投資。

股本投資工具是證明集團資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。

三. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融負債及股本投資工具(續)

實際利率法

實際利率法為計算有關期間內金融負債的攤銷成本及利息支出分配的方法。實際利率是準確地將金融負債在預期可用年期(或(如適用)於初步確認時的賬面淨值則為較短期間)內，貼現所有預期未來現金收益的比率(包括能構成整體實際利率的所支付或收取所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

利息支出按實際利率法確認。

金融負債

金融負債(包括其他應付賬款及應計費用、應付附屬公司賬款及貸款)隨後用實際利率法按攤銷成本計算。

股本投資工具

本公司發行的股本投資工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

股息

當股息已妥為授權且已經不再受本公司支配時(即股息宣派獲股東批准的日期或股息獲宣派當日)，應付股息須予以確認。

就分派非現金資產而言，應付股息以將予分派資產的公平值計算。償付應付股息時，已分派資產賬面值與應付股息賬面值之間的任何差額於損益表內確認。

三. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(iii) 取消確認

僅當自資產收取現金流量的合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權的絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權的絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認該資產，惟以其持續參與程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取的款項確認為已抵押貸款。

於取消確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價，及於其他全面收益確認及於權益確認的累計盈虧總和的差額於損益表內確認。

當本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益表內確認。

(k) 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。

以發放購股權費用作為交換的所有所得服務均按其公平值計量。參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所得服務的公平值，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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

(i) 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，按報告期間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期間適用的稅率，根據報告期間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合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」而按公平價值列賬。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日期的賬面值而計量。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益內確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在其他全面收益中確認)及倘所得稅與於權益內直接確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在權益中確認)除外。

三. 主要會計政策概要(續)

(m) 租賃

倘租賃條款將絕大部份的擁有權風險及回報轉移至承租人，則租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入按相關租約條款以直線法於損益賬內確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有的資產按其公平值或(如屬較低者)最低租賃付款的現值初步確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租賃付款分析為資本及利息。利息部份於租期內在損益扣除，其計算是為得出租賃負債的一個固定比例。資本部份會削減應付予出租人的結餘。

經營租賃付款按相關租約條款以直線法確認為支出。

(n) 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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三. 主要會計政策概要(續)

(o) 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核該部份表現之用。

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。

(p) 外幣

於報告期末，編製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。按公平值以外幣入賬的非貨幣項目按釐定公平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直接於其他全面收益表內確認，並於出售海外業務時從權益重新分類至損益中。重新換算非貨幣項目所產生的匯兌差額按公平值計入期內損益。

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元。收入與支出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(應佔非控股權益(如適用))的權益(匯兌儲備)內累計。

三. 主要會計政策概要(續)

(p) 外幣(續)

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,就本公司股東應佔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,則對應非控股權益部份的累計匯兌差額,並不於損益賬內確認。

(q) 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日期的現值。隨著時間而增加的已貼現現值金額及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數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。

(r) 退休福利成本

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。

三. 主要會計政策概要(續)

(s) 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(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (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。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們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。

四. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度出售持作買賣金融工具銷售所得款項(附註23)分別約為港幣702,869,000元及港幣1,276,435,000元。

本集團於二零一四年及二零一三年整個期間持作買賣的金融工具公平值變動(包括出售該等金融工具產生的盈虧及該等金融工具公平值變動產生的未變現盈虧)，乃根據本集團符合香港會計準則第39號的會計政策於綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益」呈列。

五. 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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

五. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業投資	證券及 其他投資	基金投資	基金管理	合計
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	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	13,046	61,973	—	16,896	91,915
分部業績	8,792	13,806	(110)	(68,015)	(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					(37,937)
除所得稅前虧損					(144,738)

五. 分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	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	11,130	156,835	—	18,711	186,676
分部業績	10,851	7,033	(931)	44,185	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					(25,048)
除所得稅前溢利					43,868

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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

五. 分部資料(續)

(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)
資產		
分部資產		
— 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	1,773,299	475,297
綜合資產總值	5,887,811	2,121,161
負債		
分部負債		
— 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	1,572,932	1,558,235
綜合負債總值	1,580,765	1,576,556

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。

五. 分部資料(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	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：					
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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	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：					
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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

五. 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)、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	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	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	—	—
	91,915	186,676	521,599	321,910

(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。

六. 其他收入

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

七. 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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

七. 購股權費用(續)

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 港幣	數目	加權平均 行使價 港幣
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	(2,600,000)	1.25	—	—
於十二月三十一日尚未行使	42,400,000	1.04	45,000,000	1.05
於十二月三十一日可予行使	34,400,000	1.06	33,000,000	1.09

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)。

七. 購股權費用(續)

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。

八. 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	3,315	521
	37,937	25,048

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

九. 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

十. 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

十. 所得稅(續)

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。

年內所得稅開支可調節至綜合收益表除稅前虧損如下：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
除稅前(虧損)/溢利	(144,738)	43,868
於各司法權區利潤的適用所得稅率計算的稅項	(21,024)	18,014
稅務上不可扣減支出的稅務影響	32,570	36,229
不用課稅收入的稅務影響	(15,233)	(45,122)
應佔合營公司業績的稅務影響	4,978	(4,408)
未確認稅務虧損的稅務影響	216	171
未確認暫時差額的稅務影響	(1,064)	(656)
動用稅務虧損的稅務影響	—	(23)
於往年(過度撥備)/撥備不足	(348)	506
其他	5	4
所得稅支出	100	4,715

十一. 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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十二. 董事酬金

八名(二零一三年：八名)董事各自的已付或應付酬金如下：

二零一四年

	李明	沈培英	李振宇	黎國鴻	李洪波	羅子璘	盧煥波	鄭允	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)
袍金	-	3,000	180	180	180	180	180	180	4,080
其他酬金									
— 退休福利計劃供款	-	-	-	91	-	-	-	-	91
— 薪金及其他福利	-	-	455	910	-	-	-	-	1,365
— 購股權費用	-	5,062	-	-	-	-	-	-	5,062
總酬金	-	8,062	635	1,181	180	180	180	180	10,598

二零一三年

	李明	沈培英	李振宇	黎國鴻	李洪波	羅子璘	盧煥波	鄭允	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)
袍金	-	1,294	180	71	180	180	180	180	2,265
其他酬金									
— 退休福利計劃供款	-	-	-	20	-	-	-	-	20
— 與表現掛鈎的獎金	-	2,061	-	-	-	-	-	-	2,061
— 薪金及其他福利	-	-	451	473	-	-	-	-	924
— 購股權費用	1,880	4,825	1,410	1,410	940	-	-	-	10,465
總酬金	1,880	8,180	2,041	1,974	1,120	180	180	180	15,735

附註：

與表現掛鈎的獎金乃按本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利的某一百分比而釐定。截至二零一四年十二月三十一日止年度概無支付與表現掛鈎的獎金。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年內，本集團並無向董事或五位最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為吸引加盟或加盟本集團時的獎勵，或作為離職補償。

十三. 五名最高薪酬人員

本集團於二零一三年的五名最高薪酬人員全部均為董事，其酬金的詳情於附註12中披露。

年內五名最高薪酬人員包括三名董事(其酬金於附註12反映)。其餘兩名最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
薪酬及其他福利	1,315	—
購股權費用	132	—
	1,447	—

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
零至港幣1,000,000元	2	—

已支付或應付予高級管理層成員的酬金介乎於以下範圍：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
零至港幣1,000,000元	6	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	1

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十四. 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	2,014
每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	447,514

十五. 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。

十六. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
香港物業：		
— 中期租約	318,960	317,700
美國物業：		
— 永久業權	199,734	—
	518,694	317,700

十六. 投資物業(續)

附註：

- (a) 本集團所有根據經營租賃為賺取租金或就資金升值目的而持有的物業權益已採用公平值模式計量，並獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

本集團位於香港的投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的公平值乃根據永利行評估顧問有限公司及中和邦盟評估有限公司分別於該日進行的估值達致，而本集團位於美國的投資物業於二零一四年十二月三十一日的公平值乃根據永利行評估顧問有限公司於該日進行的估值達致。彼等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永利行評估顧問有限公司及中和邦盟評估有限公司的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

於本年度投資物業進行重新估值，帶來公平值變動產生的淨收益港幣3,576,000元(二零一三年：港幣334,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一四年十二月三十一日，本集團的97%(二零一三年：100%)投資物業乃根據經營租賃出租。

- (b) 投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘的對賬載列如下：

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
期初結餘(三級經常性公平值)	317,700	394,859
添置	197,308	65,566
匯兌調整	110	1,938
出售事項	—	(144,997)
重估投資物業的收益	3,576	334
期末結餘(三級經常性公平值)	518,694	317,700

位於香港的投資物業乃採用投資法重新估值，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地點作調整後予以釐定。

位於美國的新收購投資物業的公平值乃參考按每平方米尺價基準計算的可資比較物業近期售價，採用市場比較法釐定，並就較近期銷售的溢價或折讓(按本集團的樓宇質素而定)作出調整。質素樓宇越高，溢價越高，將導致公平值越高。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十六. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

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	就物業地點、大小、樓層及狀況等物業質素而定

下表提供有關此等物業的公平值如何釐定的資料(特別是所使用的估值技術及輸入數據)。

二零一四年十二月三十一日

於綜合財務狀況表中 本集團持有的投資物業	於二零一四年 十二月三十一日 的公平值 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 數據與公平值計量的 相互關係
位於香港的投資物業	318,960	投資法	估計租金價值	每平方米每月港幣 44元至港幣60元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率	2.5%至3.3%	折讓率越高， 公平值越低
位於美國的投資物業	199,734	直接比較	按物業質素(例如， 物業景觀、樓層 及狀況)而定的溢 價或折讓	0.25%至5%	經參考可資比較項 目，物業質素越 高，公平值越高

十六. 投資物業(續)

二零一三年十二月三十一日

於綜合財務狀況表中 本集團持有的投資物業	於二零一三年 十二月三十一日 的公平值 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 數據與公平值計量的 相互關係
位於香港的投資物業	317,700	投資法	估計租金價值	每平方尺每月港幣 40元至港幣60元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率	2.9%至3.2%	折讓率越高， 公平值越低

年內估值技術概無變動。

公平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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十七. 物業、機器及設備

	本集團				合計 港幣(千元)
	租賃物業裝修 港幣(千元)	傢俱、裝置及設備 港幣(千元)	電腦設備 港幣(千元)	汽車 港幣(千元)	
成本					
於二零一三年一月一日	—	551	279	—	830
匯率調整	12	13	4	—	29
添置	2,406	1,688	251	—	4,345
出售事項	—	(426)	—	—	(426)
於二零一三年十二月三十一日	2,418	1,826	534	—	4,778
匯率調整	(1)	(1)	—	—	(2)
添置	218	228	33	708	1,187
撇銷	(880)	—	—	—	(880)
於二零一四年十二月三十一日	1,755	2,053	567	708	5,083
折舊					
於二零一三年十二月三十一日	—	442	124	—	566
匯率調整	4	8	1	—	13
年內支出	265	58	86	—	409
出售事項	—	(420)	—	—	(420)
於二零一三年十二月三十一日	269	88	211	—	568
匯率調整	(1)	—	—	—	(1)
年內支出	1,420	605	132	89	2,246
撇銷	(635)	—	—	—	(635)
於二零一四年十二月三十一日	1,053	693	343	89	2,178
賬面淨值					
於二零一四年十二月三十一日	702	1,360	224	619	2,905
於二零一三年十二月三十一日	2,149	1,738	323	—	4,210

附註：

於報告期間末，本集團根據融資租賃持有的設備賬面淨值為港幣 180,000 元(二零一三年：港幣 227,000 元)。

十八. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
非上市股份，按成本計	10	10
視作注資(附註21)	872,569	264,419
	872,579	264,429

有關本公司的附屬公司於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的詳情載於附註40。

十九. 合營公司權益

	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	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))	1,799,545	—
於年末	1,772,482	3,110

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十九. 合營公司權益(續)

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。

有關各合營公司的財務資料概要如下：

<i>Sino Prosperity Real Estate Limited</i>	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
於十二月三十一日		
流動資產	30,452,104	3,732
非流動資產	1,535,904	—
流動負債	(17,730,768)	(2,782)
非流動負債	(10,304,226)	—
資產淨值	3,953,014	950
計入上述金額為：		
現金及現金等值	683,602	3,732
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	(6,299,680)	—
非流動金融負債(不計及其他應付賬款及撥備)	(9,803,332)	—
截至十二月三十一日止年度		
收益	—	54,657
本年度虧損	(54,854)	(7,169)
其他全面收入	—	(321)
全面總收入	(54,854)	(7,490)
計入上述金額為：		
利息收入	8	—

十九. 合營公司權益(續)

本集團於合營公司權益的對賬：

<i>Sino Prosperity Real Estate Limited</i>	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
資產淨值	3,953,014	950
減：非控股權益	(408,140)	(308)
	3,544,874	642
本集團擁有權之比例	50%	50%
本集團應佔合營公司的資產淨值	1,772,437	321

<i>Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited</i>	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
於十二月三十一日		
流動資產	2,505	7,192
非流動資產	155	368
流動負債	(2,570)	(1,982)
資產淨值	90	5,578
計入上述金額為：		
現金及現金等值	2,094	3,329
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	(1,924)	(674)
截至十二月三十一日止年度		
收益	4,073	10,372
本年度(虧損)/溢利	(5,531)	1,808
其他全面收入	39	17
全面總收入	(5,492)	1,825
計入上述金額為：		
折舊及攤銷	214	126
利息收入	2	2
所得稅抵免	—	(98)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十九. 合營公司權益(續)

本集團於合營公司權益的對賬：

<i>Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited</i>	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
資產淨值	90	5,578
本集團擁有權之比例	50%	50%
本集團應佔合營公司的資產淨值	45	2,789

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	二零一三年
	美元(千元)	美元(千元)
Fund GP	451	1,049
Fund	22,549	—
	23,000	1,049

- (e) 應收賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。

二十. 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	(330)	(330)
於年末	906,683	897,761

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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(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
	814,120	856,221

(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等地位。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。

二十. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(b) 本集團的基金投資分析如下：(續)

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。

二十一. 應收／應付直接控股公司／附屬公司賬款

應收賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零一四年十二月三十一日對附屬公司的未來現金流量的評估，應收附屬公司賬款港幣2,649,040,000元(二零一三年：港幣821,495,000元)於報告期間未起計一年內將不會收回，因此，該等款項歸類為非即期。截至二零一四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平值，而相應數額港幣872,569,000元(二零一三年：港幣264,419,000元)的附屬公司投資則視作本公司向附屬公司注資。應收附屬公司賬款的實際利率為介乎每年2.26%至6.08%(二零一三年：2.26%至6.08%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

二十二. 持作買賣的金融工具

	本集團	
	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	9,507	29,967
— 於中國、美國及歐洲上市的股本證券	95,176	125,247
衍生工具：		
— 遠期外匯合約	9,483	—
— 期貨合約	545	—
	114,711	155,214

所有上市證券的公平值參考相關交易所所報的市場買價釐定。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

十二. 持作買賣的金融工具(續)

本集團持有的上市證券均主要於香港、美國及歐洲上市。本集團維持一套涉及保健、科技及天然資源等行業分佈的多元化投資的組合。因此，本集團上市證券的價值在很大程度上受到以下因素所影響：美國經濟反彈、美國及歐洲情況穩定及商品價格波動等。

十三. 其他投資

於二零一三年十二月三十一日，其他投資為黃金，按公平值減銷售成本列示。黃金的公平值乃以參考市場報價而釐定，並分類為一級經常公平值計量。

十四. 其他金融資產

其他金融資產包括短期銀行存款及銀行結餘及現金。

短期銀行存款及銀行結餘及現金包括本集團及本公司持有原有到期日期等同或少於三個月的現金及存款。

銀行結餘及短期銀行存款按市率計息，平均利率分別為每年0.01%及0.38%（二零一三年：0.01%及0.78%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團約港幣12,608,000元（二零一三年：港幣28,621,000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遵守中國政府所頒佈的外匯管制規則及規例。

十五. 其他應付賬款及應計費用

本集團其他應付款項及應計費用包括租戶的按金為港幣3,496,000元（二零一三年：港幣2,484,000元）。

二十六. 貸款

以下為貸款的到期概況：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任(附註32)	44	44
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a))	—	549,709
	44	549,753
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任(附註32)	118	162
銀行貸款及其他貸款		
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(a))	522,453	—
— 無抵押及須於五年後償還(附註(b))	1,000,000	1,000,000
	1,522,571	1,000,162
	1,522,615	1,549,915

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
<i>即期：</i>		
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a)(ii))	—	498,833
<i>非即期：</i>		
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(a)(ii))	495,833	—
— 無抵押及須於五年後償還(附註(b))	1,000,000	1,000,000
	1,495,833	1,498,833

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二六. 貸款(續)

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，於非流動負債項下的本集團銀行及其他貸款為：
- (i) 本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司在國內提供的委託貸款港幣26,620,000元(二零一三年：流動負債項下為港幣50,876,000元)，此為無抵押，並須於二零一九年悉數償還(二零一三年十二月三十一日：於二零一四年償還)及按固定利率計息。委託貸款的平均利率為每年7.34%(二零一三年：7.34%)；及
- (ii) 銀行貸款港幣495,833,000元(二零一三年：於流動負債項下為港幣498,833,000元)，此為無抵押，須於二零一七年悉數償還(二零一三年：於二零一四年償還)並按浮動利率計息。於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款的平均利率為每年2.3%(二零一三年：2.45%)。此銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產控股有限公司作出擔保，而擔保於二零一五年一月七日解除。
- (b) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，於非流動負債項下的港幣1,000,000,000元貸款為遠洋地產有限公司的間接附屬公司盛美提供的貸款。貸款為無抵押，並須於二零二三年悉數償還及按三個月香港銀行同業拆息另加1.5%至3.75%的年利率計息。於二零一四年五月二十一日，已就須於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間應付的貸款利息授出豁免，作為持續支持本集團執行其投資策略。於本年度獲豁免的利息總額約港幣22,300,000元乃視為出資，並記賬於綜合權益變動表及本公司的權益變動表內(附註28)。

二七. 股本

	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
法定：		
4,200,000,000股(二零一三年：4,200,000,000股) 每股面值港幣0.05元的普通股	210,000	210,000
法定股本的概念已於二零一四年三月三日廢除(附註)	(210,000)	—
	—	210,000

二十七. 股本(續)

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
已發行及繳足：		
445,500,000股(二零一三年：445,500,000股) 每股面值港幣0.05元的普通股	22,275	22,275
於二零一四年三月三日自股份溢價賬轉撥(附註)	153,728	—
行使購股權	4,655	—
448,100,000股無面值普通股(二零一三年：445,500,000股) 每股面值港幣0.05元的普通股	180,658	22,275

附註：

根據香港法例第32章《公司條例》第135條，因於二零一四年三月三日生效的香港法例第622章新《公司條例》附表11的過渡性條文(「新條例」)實施，公司股份並無面值。因此，法定股本的概念經已廢除。無面值制度適用於本公司。於頒佈新條例的過渡性條文後，於二零一四年三月三日開始的股份溢價賬成為本公司股本中的一部份。

二十八. 儲備

本集團

本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

二十八. 儲備(續)

本公司

	可換股					合計
	股份溢價	優先股儲備	購股權儲備	出資	保留溢利	
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
於二零一三年一月三十一日	153,728	—	5,579	—	223,834	383,141
購股權費用(附註7)	—	—	13,942	—	—	13,942
年內溢利	—	—	—	—	49,754	49,754
於二零一三年十二月三十一日	153,728	—	19,521	—	273,588	446,837
於二零一四年三月三日廢除股份面值後轉撥 (附註27)	(153,728)	—	—	—	—	(153,728)
發行可換股優先股(附註29)	—	3,898,698	—	—	—	3,898,698
購股權費用(附註7)	—	—	5,062	—	—	5,062
行使購股權	—	—	(1,411)	—	—	(1,411)
母公司授出利息豁免(附註26(b))	—	—	—	22,300	—	22,300
年內虧損	—	—	—	—	(86,106)	(86,106)
於二零一四年十二月三十一日	—	3,898,698	23,172	22,300	187,482	4,131,652

二十九. 可換股優先股

於二零一四年十月二十六日，本公司與母公司盛美訂立認購協議(經日期為二零一四年十一月二十四日的補充協議所補充)，據此，本公司同意向盛美發行1,300,000,000股每股面值港幣3元的無投票權可換股優先股(「可換股優先股」)，總認購價為港幣3,900,000,000元。

發行可換股優先股已獲本公司的獨立股東於二零一四年十二月二十三日舉行的股東特別大會上批准。於同日，本公司配發及發行可換股優先股。可換股優先股的所得款項港幣3,900,000,000元(扣除專業費用港幣1,302,000元)乃計入可換股優先股儲備。

可換股優先股詳情載於本公司在二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日刊發的公告，以及本公司於二零一四年十一月二十七日刊發的通函。

三十. 遞延稅項負債

本集團於本年度及過往年度已確認的遞延稅項負債及有關變動載列如下：

	投資物業的 公平值變動 港幣(千元)
於二零一三年一月一日	6,541
出售附屬公司(附註31)	(6,630)
匯兌調整	89
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日及 二零一四年十二月三十一日	<hr/> <hr/>

於報告期間末，本集團的未使用稅項虧損約港幣53,918,000元(二零一三年：港幣53,995,000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。

關於境內附屬公司約港幣14,738,000元(等值約人民幣11,712,000元)(二零一三年：港幣11,992,000元(等值約人民幣9,576,000元))的未分配利潤之暫時差額並未有確認為遞延稅項，因本集團仍處於能控制安排回撥此暫時差額的時間及可能此差額並不會於可見的將來回撥。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十一. 出售附屬公司

於二零一三年二月八日，本公司就按總現金代價人民幣138,310,795元(可予調整，於出售協議內說明)出售於順迪的全部已發行股本與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「出售協議」)。於出售完成後，順迪將不再為本公司的附屬公司。有關出售的詳情載於本公司分別於二零一三年二月八日及二零一三年三月八日刊發的公告及通函。

出售已於二零一三年五月十六日完成。出售產生的收益乃作為「出售附屬公司的收益」計入綜合收益表，其計算如下：

	二零一三年 港幣(千元)
已出售的淨資產：	
投資物業	144,997
物業、機器及設備	6
按金及預付款項	3,320
應收同系附屬公司賬款	869
其他應付賬款及應計費用	(4,038)
遞延稅項負債	(6,630)
	138,524
出售附屬公司的收益：	
已收代價	172,487
已出售的淨資產	(138,524)
已出售附屬公司的淨資產由權益重新分類為損益所產生的累計匯兌差額	11,704
出售的收益	45,667

三十一. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的現金及現金等值淨流入分析如下：

	二零一三年 港幣(千元)
現金代價	172,487

截至二零一三年十二月三十一日止年度，順迪為本集團貢獻收益及純利分別港幣3,060,000元及港幣2,509,000元。

三十二. 租賃

融資租賃

於二零一四年十二月三十一日，本集團的須予償還融資租賃項下的責任如下：

	最低租金 到期支出 二零一四年 港幣(千元)	利息 二零一四年 港幣(千元)	現值 二零一四年 港幣(千元)
一年內	60	16	44
超過一年但於五年內	167	49	118
	227	65	162

於二零一三年十二月三十一日，本集團的須予償還融資租賃項下的責任如下：

	最低租金 到期支出 二零一三年 港幣(千元)	利息 二零一三年 港幣(千元)	現值 二零一三年 港幣(千元)
一年內	61	17	44
超過一年但於五年內	227	65	162
	288	82	206

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三二. 租賃(續)

經營租賃 — 本集團作為承租人

於報告日期，本集團擁有有關租賃房屋的不可撤銷之經營租賃承擔之未償還未來最低到期租金支出，其到期日如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
一年內	3,122	6,663
第二至第五年(包括首尾兩年)	282	5,279
	3,404	11,942

經營租賃支出乃本集團因租用部份辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期為一至四年，租金在租約期內是固定的。

經營租賃 — 本集團作為出租人

本年度物業租金收入已於附註5中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期為一至兩年，租金於租約期內是固定的。

於報告日期，本集團與租戶訂有有關出租物業的不可撤銷之經營租賃的未來最低租金，其到期日如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
一年內	11,794	6,624
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,322	2,902
	14,116	9,526

三三. 資本承擔

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
已訂約但未就以下各項於綜合財務報表內撥備的資本開支：		
— 向一間合營公司注資(附註19(d))	178,403	8,136
— 出資以收購一間將於德拉瓦州註冊成立的新公司的若干股東權益(附註39(a))	922,483	—
— 向非上市股本投資注資(附註20(a)(iii))	45,428	—
	1,146,314	8,136

三四. 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。

截至二零一四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538,000元(二零一三年：港幣536,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十五. 關聯方交易

除有關附註披露的應收附屬公司款項、應收合營公司款項、應收直接控股公司款項及貸款以及下文披露的交易外，本集團及本公司並未與關聯方訂立任何其他交易。

主要管理層人員酬金僅包括董事酬金，其詳情於附註12披露。

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。

	二零一四年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)
與最終控股公司的交易：		
— (已豁免)/已付利息	(22,300)	6,503
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金*	1,009	1,689
— 已付樓宇管理費*	109	238
— 已付服務費	—	597
	1,118	2,524

* 支付予同系附屬公司的租金港幣1,009,000元(二零一三年：港幣1,689,000元)及樓宇管理費港幣109,000元(二零一三年：港幣238,000元)亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

三十六. 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。

本集團及本公司的資本架構包括貸款(附註26)及本公司擁有人應佔之權益(包含已發行股本及儲備)。

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。

三十七. 金融工具

(a) 金融工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
金融資產				
可供出售投資	906,683	897,761	—	—
FVTPL — 持作買賣	114,711	155,214	—	—
貸款及應收賬款	8,106	1,036	3,337,859	1,371,114
現金及現金等值	2,157,863	715,343	1,647,877	367,597
金融負債				
已攤銷成本	1,577,056	1,570,056	1,546,179	1,534,153

(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(包括貨幣風險、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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十七. 金融工具(續)

(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本集團內各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。

本集團及本公司以外幣(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間末的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
本集團				
美元	1,751,408	51,033	—	—
人民幣	16,696	16,374	—	—
日圓	—	3,908	—	—
澳元	57,318	—	—	—
	1,825,422	71,315	—	—
本公司				
美元	1,589,421	50,854	—	—
人民幣	11,057	10,863	—	—
	1,600,478	61,717	—	—

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。

三十七. 金融工具(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。

下表顯示本集團及本公司於前報告期末具備重大風險的外匯匯率有可能的合理變動，令本集團及本公司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間末已發生而釐定，並應用於本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本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或美元)的累計影響。正/(負)數指於二零一四年的虧損減少/(增加)及於二零一三年的溢利增加/(減少)。

	二零一四年		二零一三年	
	外匯匯率		外匯匯率	
	增加/(減少)	損益影響	增加/(減少)	損益影響
	港幣(千元)		港幣(千元)	
本集團				
人民幣兌港幣	10%	1,670	10%	1,637
	(10%)	(1,670)	(10%)	(1,637)
日圓兌港幣	10%	—	10%	391
	(10%)	—	(10%)	(391)
澳元兌港幣	10%	5,732	10%	—
	(10%)	(5,732)	(10%)	—
本公司				
人民幣兌港幣	10%	1,106	10%	1,086
	(10%)	(1,106)	(10%)	(1,086)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十七. 金融工具(續)

(d) 利率風險管理

本集團透過銀行貸款取得融資。於二零一四年十二月三十一日，貸款(附註26)包括以下各項：

- 按浮動利率計息及須於二零一七年悉數償還的銀行貸款。
- 盛美提供的貸款，此乃按三個月香港銀行同業拆息另加1.5%至3.75%的年利率計息及須於二零二三年悉數償還。
- 按年利率7.34%計息及須於二零一九年悉數償還的委託貸款。

因此，本集團面臨按浮動利率計息的銀行貸款的現金流量利息風險。本集團面臨按固定利率計息的貸款的公平值利率風險。本集團按動態基準分析利率風險，然而，本集團於管理其現金流量利率風險時並未使用浮息轉化為定息的利率掉期。

本集團之銀行結餘及短期銀行存款按市場利率計息。本公司董事局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及其他貸款的分析。

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(指二零一四年十二月三十一日的浮息銀行貸款)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所有規定變動釐定。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，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的表現則增加／減少港幣7,479,000元(二零一三年：港幣7,494,000元)。

三十七. 金融工具(續)

(e) 其他價格風險

本集團於報告期末因其按公平值計量的可供出售投資(附註20)及持作買賣的投資(附註22)而面臨價格風險，包括按公平值計量的上市股本證券及衍生工具。

可供出售投資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平值計量的可供出售投資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的可能變動作出評估時使用10%的增減。

倘可供出售投資組合持有的上市股本證券的價格上升/下跌10%，本集團的其他全面收益將因可供出售投資的公平值變動而增加/減少港幣15,317,000元(二零一三年：港幣28,791,000元)。

倘有關與股價掛鈎的股本證券及期貨合約的價格增加/減少10%，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的收益因持有作買賣的金融工具的公平值變動而增加/減少港幣10,523,000元(二零一三年：港幣15,521,000元)。

本公司於報告日期並無持有上市股本投資，故不會面臨其他價格風險。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十七. 金融工具(續)

(f) 信貸風險管理

本集團並未對任何一位交易對手或任何有相同特徵的交易對手群體存有重大的信貸風險有所承擔。流動資金及投資的信貸風險是有限的，因董事認為對手的財務狀況穩健。

本公司的信貸風險集中於總資產約72% (二零一三年：82%)，該等為應收附屬公司賬款。

由於交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級高的銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的信貸政策，將本集團面臨的信貸風險控制在適宜的水平之內。

(g) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監察及維持現金及現金等值處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團及本公司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。

三十七. 金融工具(續)

(g) 流動資金風險管理(續)

流動資金資料

下表詳述本集團及本公司其他非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表根據本集團及本公司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。

	加權平均 實際利率	於要求時 或於一個月 內償還			未貼現現金 流量總額	賬面值
		一至三個月	三個月至一年	一年以上		
	%	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
本集團						
二零一四年十二月三十一日						
其他應付賬款及應計費用	—	17,085	—	37,356	—	54,441
貸款	4.85	3,531	12,532	83,791	2,045,018	2,144,872
		20,616	12,532	121,147	2,045,018	2,199,313
						1,577,056
二零一三年十二月三十一日						
其他應付賬款及應計費用	—	14,896	—	5,245	—	20,141
貸款	5.60	52,673	58,498	471,454	1,585,479	2,168,104
		67,569	58,498	476,699	1,585,479	2,188,245
						1,570,056

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十七. 金融工具(續)

(g) 流動資金風險管理(續)

	加權平均 實際利率	於要求時	或於一個月			未貼現現金 流量總額	賬面值
		內償還	一至三個月	三個月至一年	一年以上		
	%	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	
本公司							
二零一四年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	50,166	—	—	—	50,166	50,166
應付附屬公司賬款	—	180	—	—	—	180	180
貸款	4.9	3,515	12,093	80,206	2,012,297	2,108,111	1,495,833
		53,861	12,093	80,206	2,012,297	2,158,457	1,546,179
二零一三年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	8,427	—	—	—	8,427	8,427
應付附屬公司賬款	—	26,893	—	—	—	26,893	26,893
貸款	5.61	52,351	7,285	471,409	1,585,251	2,116,296	1,498,833
		87,671	7,285	471,409	1,585,251	2,151,616	1,534,153

三十七. 金融工具(續)

(h) 金融工具的公平值

本集團已採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」，該準則對公平值計量的披露引入了三層等級，並規定就公平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平值所使用的主要資料輸入值的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公平值等級分為以下各級：

- 一級： 相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；
- 二級： 就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察的資料輸入值(不包括一級所載的報價)；及
- 三級： 並非根據可觀察的市場數據得出的有關資產或負債的資料輸入值(無法觀察的資料輸入值)。

於財務狀況表內確認的公平值計量

若干可供出售投資及持作買賣的金融工具於首次確認後按公平值計量，按公平值的可觀察性分別歸納為二級及一級。一級公平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。歸納為二級的該等可供出售投資(附註20(b)(i)、(ii)及(iii))的公平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。

於二零一四年十二月三十一日，可供出售投資及持作買賣的金融工具之公平值分別為港幣367,767,000元(二零一三年：港幣409,868,000元)及港幣114,711,000元(二零一三年：港幣155,214,000元)。

除附註20及22所載外，其他金融資產及所有金融負債的公平值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本公司董事認為按攤銷成本於財務報表錄得的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

三十八. 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(d)及16所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市場租金及租金回報的估計。於倚賴該估值報告時，董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (b) 於每個報告期間末，董事遵循香港會計準則第39號的指引審閱可供出售投資(附註20)從而評估有否出現減值。此確定需有重大判斷，在作出判斷時，董事評估被投資者的財務穩健度及短期內的前景，已包括的因素如行業及分部的表現，科技變動及經營及財務現金流量。

三十九. 報告期後事項

(a) 收購美國非上市投資

於二零一四年十二月三十一日，本集團訂立有條件協議，據此，本集團將收購(i)將於德拉瓦州註冊成立的新公司的45%股東權益，以收購一間於德拉瓦州註冊成立的有限公司Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)的所有業務、資產及負債，以及有限合夥的有限合夥人權益；(ii)收購或認購若干銀團項目的權益；(iii)向新公司提供營運資金融資10,000,000美元。收購事項的總代價約為119,000,000美元(等值約港幣922,483,000元)。

Rosemont的主要業務為擁有及管理商業房地產，總部位於聖塔菲，並於美國多個城市設有數間辦事處。預期收購事項將於二零一五年六月三十日或之前完成，其詳情於本公司在二零一四年十二月三十一日刊發的公告內披露。

三九. 報告期後事項(續)

(b) 貸款予 Alpha Advent Ventures Limited

於二零一五年一月十五日，本公司間接全資附屬公司訂立協議，以向Alpha Advent Ventures Limited(「Alpha Advent」)提供本金額港幣180,000,000元的貸款，誠如附註20(b)(iv)所披露，該貸款乃按年利率6%計息、須於三年償還，並由本集團被投資方之一Neurton Property Fund Limited擔保。貸款所得款項擬用作撥付一塊位於香港的土地的收購成本及未來發展成本，該土地由Alpha Advent的全資附屬公司擁有。貸款於同日獲提取。

其詳情於本公司在二零一五年一月十五日刊發的公告中披露。

(c) 出售非上市股本證券的股份

於二零一五年二月十三日，本公司於全國中小企業股份轉讓系統公開市場的一連串交易中，出售合共4,500,000股安徽揚子地板股份有限公司(「安徽」)股份，價格為每股安徽股份人民幣5.5元，總銷售所得款項淨額(經扣除經紀費及其他交易成本)約為人民幣24,710,000元，導致出現出售事項的估計收益人民幣4,010,000元。於二零一四年十二月三十一日，非上市股本證券乃分類為可供出售投資。

其詳情於本公司在二零一五年二月十三日刊發的公告中披露。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四十. 附屬公司

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的附屬公司詳情如下：

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	本公司持有的 已發行/註冊資本百分比		主要業務
				二零一四年	二零一三年	
				%	%	
銳天環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
捷兆有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無營業
億暉有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	物業投資
機明有限公司	開曼群島	香港	1 美元	100*	100*	投資控股
越城投資有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100*	100*	投資控股
曉城環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
Dawn City Global LLC	美國	美國	10 美元	100	—	投資控股
Dawn City Global II LLC	美國	美國	10 美元	100	—	物業投資
環保資源有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100*	100*	暫無營業
鷹裕投資有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	—	投資控股
卓能控股有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	投資控股
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
日發環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
Gemini – Rosemont Realty Holdings LLC	美國	美國	—	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*	證券投資及貿易
盛洋海外投資有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	投資控股
盛洋地產(香港)有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	投資控股
盛洋地產投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無營業
環懋創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無營業
Glorious City Global Limited	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	暫無營業
譽田投資有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	投資控股

四十. 附屬公司(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	本公司持有的		主要業務
				已發行/註冊資本百分比 二零一四年	二零一三年	
				%	%	
Grandeur New Global Limited	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股
Grandeur New Global LLC	美國	美國	10美元	100	—	投資控股
Grandeur New Global II LLC	美國	美國	10美元	100	—	物業投資
巨興投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無營業
捷城環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股
Jet City Global LLC	美國	美國	10美元	100	—	投資控股
Jet City Global II LLC	美國	美國	10美元	100	—	暫無營業
建鋒控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
錦盈投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
天怡創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100*	100*	投資控股
建高控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
景賢里國際文物藝術鑑定中心 有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	暫無營業
景賢里國際文物藝術賞協進會 有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	暫無營業
奇金環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股
盛能發展有限公司	香港	香港	港幣1元	100*	100*	投資控股
俊德創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無營業
Ocean Wonder Global Limited	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	暫無營業
錦圖有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股
精旺有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
江盛環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100*	100*	投資控股
興田環球投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	暫無營業
Rosemont WTC Denver GPM LLC Holdings LLC	美國	美國	—	100	—	投資控股

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四十. 附屬公司(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	本公司持有的		主要業務
				已發行/註冊資本百分比 二零一四年	二零一三年	
				%	%	
盛海有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	證券投資及貿易
盛茂投資有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100*	100*	投資控股
光勝環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
Shine Victory LLC	美國	美國	10 美元	100	—	投資控股
Shine Victory II LLC	美國	美國	10 美元	100	—	物業投資
漢福環球投資有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
騰海有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	暫無營業
騰盈控股有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	投資控股
騰駿控股有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	投資控股
夏佑環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100*	—	投資控股
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
Sunrose Global Limited	英屬處女群島	美國	1 美元	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	1 美元	100	100	物業投資
峰軒有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	租賃辦公室物業
卓貿控股有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	物業投資
皆美環球諮詢有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	—	暫無營業
皆美環球有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100*	—	投資控股
韋昇有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	暫無營業
杭州盛能投資諮詢有限公司 [#]	中國	中國	16,000 美元	100	100	投資控股
盛洋(北京)投資顧問有限公司 [#]	中國	中國	人民幣 20,000,000 元	100	100	投資控股及提供基金管理 服務

* 由本公司直接持有

[#] 此等於中國成立的公司為外商獨資企業

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 (平方英尺)	本集團所佔 權益%	政府租賃期屆滿/ 自由擁有
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	3,203	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及2120室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	2,930	100%	二零五五年(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	2,388	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	1,195	100%	二零五九年(可進一步續期75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 27樓2704及2705室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	3,881	100%	二零五五年(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	2,412	100%	二零五九年(可進一步續期75年)
美國 紐約 William Street 15號 單位26C, 28D, 29C, 30D及32G	不適用	住宅	3,860	100%	自由擁有
美國 紐約 William Street 15號 單位31F, 32F, 33E, 34G及35E	不適用	住宅	5,024	100%	自由擁有
美國 紐約 William Street 15號 單位16G, 20A, 20B, 21D, 25G, 26G, 34B, 35C, 37C及38C	不適用	住宅	8,501	100%	自由擁有

五年財務概要

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
營業額	18,727	67,363	50,545	186,676	91,915
除稅前溢利／(虧損)	(24,965)	(16,527)	8,644	43,868	(144,738)
稅項	(1,372)	(1,752)	(1,999)	(4,715)	(100)
本年度溢利／(虧損)	(26,337)	(18,279)	6,645	39,153	(144,838)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
資產總值	538,062	1,183,908	1,074,616	2,121,161	5,887,811
負債總額	(22,586)	(695,784)	(582,062)	(1,576,556)	(1,580,765)
	515,476	488,124	492,554	544,605	4,307,046
權益分屬於：					
本公司股東	501,140	488,124	492,554	544,605	4,307,046
非控股權益	14,336	—	—	—	—
	515,476	488,124	492,554	544,605	4,307,046

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
李振宇(首席營運官)
黎國鴻

非執行董事

李明(榮譽主席)
李洪波

獨立非執行董事

羅子璘
盧煥波
鄭允

審核委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
鄭允

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
鄭允

提名委員會

李明(主席)
沈培英
羅子璘
盧煥波
鄭允

投資委員會

沈培英(主席)
李振宇
黎國鴻
羅子璘

公司秘書

俞佩君

授權代表

黎國鴻
俞佩君

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

薛馮鄭岑律師行

主要銀行

星展銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
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 22 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