

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



盛洋投資

**Gemini Investments (Holdings) Limited**

**盛洋投資（控股）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

本公司董事局(「**董事局**」)欣然公佈盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)與其附屬公司(合稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零一五年十二月三十一日止年度(「**本年度**」或「**二零一五年**」)經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 二零一五年全年業績

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣1,135,200,000元，主要來自應佔本公司合營企業Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「**SPRE 基金**」)的非現金虧損約港幣1,012,100,000元。虧損原因之詳情請參閱以下「財務回顧」一段。

董事局不建議就本年度派發任何末期股息。

### 重大發展

本集團主要從事基金平台投資、基金投資、物業投資及證券投資業務。於二零一五年，本集團繼續扎根香港及海外物業市場，並特別投放資源於基金平台投資及基金投資業務，且視之為穩健而不失進取之道，以擴大本集團之業務網絡，獲得更多具增值潛力項目，最終在中長期為我們的股東帶來最大利益。

於二零一五年八月我們完成了對(其中包括) Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 的普通合夥權益的投資，其乃總部設於美利堅合眾國(「**美國**」)、從事商業房地產收購及資產管理的公司，我們利用GR Realty作為共同控制及管理的投資平台，藉此，本集團不單可善用其管理團隊(由超過200位專業人士組成)於商業房地產市場所具備的專業知識、經驗及人脈，亦能將我們的基金平台投資業務及物業投資組合分散至美國多個州份。

於本年度年末，GR Realty擁有及／或管理的投資組合包括位於美國21個州的75項商業物業，當中包括121幢建築物，面積約為14,700,000平方呎。由於本集團於GR Realty及GR Realty控制的參股項目的權益，於本年度本集團分佔收購後溢利約為港幣26,100,000元，及獲分派股息約為港幣10,200,000元。

我們視GR Realty為一個允許本集團獲得專業知識及充分進入美國市場的有效平台，本集團可藉此得益於美國國內生產總值增長、失業率下降及物業市場增長，並及時捕捉市場機遇，透過管理及投資房地產資產，為本集團帶來可觀投資回報。

中華人民共和國(「**中國**」)市場的基金平台投資業務方面，我們已聯同合營夥伴，積極參與SPRE基金(共同管理基金)的持續管理及策略性部署，並在經濟增長放緩的背景下，密切監察中國的經濟及市場狀況。

有見環球經濟不穩，為進一步分散本集團的風險，並更有效取得更多元的投資渠道，以提高回報率，我們已為基金平台投資及投資基金增加資金來源，目標是利用大量投資房地產及相關項目而達至中長期資本增值。

## 財務回顧

### 收入

於二零一五年，本集團錄得總收入約港幣22,600,000元(二零一四年：約港幣91,900,000元)。收入大幅減少主要是由於本年度內黃金價格走勢持續下降，導致出售黃金收入減少約港幣58,300,000元所致。

下表載列本集團於二零一五年及二零一四年的收入分析：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入	18,204	13,046
股息收入	2,870	3,651
管理費收入	1,559	16,896
出售黃金收入	—	58,322
	<u>22,633</u>	<u>91,915</u>

### 分屬於本公司股東的虧損

於二零一五年，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣1,135,200,000元(二零一四年：虧損約港幣144,800,000元)。本年度錄得該虧損乃主要由於應佔本公司一間合營企業(本集團於其中佔50%股本權益)SPRE基金的非現金虧損約港幣1,012,100,000元，SPRE基金主要在中國二線及三線城市持有物業項目，並經營為物業項目提供裝修及裝飾服務的業務。SPRE基金之虧損乃主要由於在本年度中國經濟步履蹣跚，尤其是在二三線城市房地產市場萎靡不振、庫存量攀高的背景下，房地產售價低迷，導致SPRE基金毛利率下跌及存貨減值負擔增加。本集團因而於二零一五年錄得每股基本虧損港幣2.52元，相比二零一四年則為每股基本虧損港幣0.32元。

### 於二零一四年發行可換股優先股之所得款項淨額用途

誠如本公司二零一四年年報所披露，本公司已於二零一四年十二月二十三日完成發行合共13億股無投票權可換股優先股，而發行的所得款項淨額(扣除開支後)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元已於二零一四年用作撥付二零一四年年報「管理層討論與分析」一節中「發行可換股優先股」一段詳細披露之本集團進行的項目或交易。

於本年度，55,000,000美元(約港幣426,400,000元，乃發行可換股優先股的餘下所得款項淨額)已用於撥付Neutron Property Fund Limited(「**Neutron Property**」)的基金投資，Neutron Property為一家私募股權基金，主要在美國及若干其他國家投資房地產及相關投資。有關投資之詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十九日之公告及日期為二零一五年八月十四日之通函。

## 財務資源及流動資金

於二零一五年十二月三十一日，本集團的總資產值及資產淨值分別約為港幣6,528,200,000元(二零一四年：約港幣5,887,800,000元)及約港幣3,956,300,000元(二零一四年：約港幣4,307,000,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得貸款本金總額約港幣3,269,000,000元(二零一四年：約港幣1,526,600,000元)，其中約港幣875,100,000元須於一年內償還。貸款總額主要包括(a)盛美管理有限公司(「**盛美**」，本公司控股股東遠洋地產控股有限公司(「**遠洋地產**」)的間接全資附屬公司)提供的無抵押貸款本金合計約港幣2,744,000,000元(於二零一四年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)，其中約港幣775,100,000元將須於一年內償還；及(b)無抵押銀行貸款本金港幣500,000,000元(其中港幣100,000,000元將須於一年內償還)。上述銀行貸款中，港幣50,000,000元已於二零一六年一月償還，剩餘銀行貸款本金為港幣450,000,000元。本集團於二零一五年的貸款大幅上升，主要由於盛美於本年度進一步向本集團提供一筆三年期貸款，本金額為125,000,000美元(約港幣968,900,000元)及一筆6個月期貸款，本金額為100,000,000美元(約港幣775,100,000元)，以支持本集團業務擴張。上述100,000,000美元之6個月期貸款已在年結之後於二零一六年二月獲延期十二個月。另外，盛美亦授予本集團一筆700,000,000美元的貸款融資額，該額度於本年度末尚未提取。除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何其他計息債項。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為港幣851,500,000元(二零一四年：約港幣2,157,900,000元)。流動比率由二零一四年的39.24倍變為二零一五年的1.08倍，乃由於新增加了由盛美提供的短期貸款100,000,000美元以支持本集團業務擴張，而同時本集團於本年度投入了更多現金資源於投資活動。上述

100,000,000 美元貸款已於二零一六年二月獲延期十二個月。本集團的淨借貸比率按貸款總額（其中盛美股東貸款約佔 79%）減現金資源再除以總股東權益計算，約為 41%（二零一四年：無）。

憑藉來自盛美的持續強力財務支持以及我們適當的財務管理政策，我們有信心在未來幾年能維持充足的財務流動性以支持業務擴張，同時維持整體財務穩健。

## 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本集團營業額及經營業績貢獻的分析載於以下本集團披露之綜合財務報表附註 2。

## 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，參與美國及中國或投資機會出現的其他國家的物業項目，以讓本集團分享該等投資的潛在收益。

## *GR Realty — 合營公司*

於二零一五年八月，本集團完成了收購 GR Realty 的 45% 成員權益連同若干參股項目的成員及有限合夥權益的交易。有關交易及完成之詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十三日之通函及日期為二零一五年八月二十二日之公告。

GR Realty 作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目，預計該等房地產資產的經營及管理將為本集團帶來可觀的投資回報。由於本集團於 GR Realty 及 GR Realty 控制的若干參股項目的權益，於本年度本集團分佔收購後溢利約港幣 26,100,000 元及獲分派股息約港幣 10,200,000 元。於二零一五年十二月三十一日，本集團應佔 GR Realty 及 GR Realty 控制的若干參股項目的權益約為港幣 935,200,000 元。

GR Realty 為主要從事擁有及／或管理投資組合的成熟平台，於二零一五年十二月三十一日，其投資組合由美國全國 21 個州的 75 項商業物業組成，包括 121 幢樓宇，面積合共約為 14,700,000 平方呎。透過投資 GR Realty，本集團將不僅能利用其管理團隊（由超過 200 多位專業人士組成）在商業房地產市場的專業知識、經驗及商業網絡，亦可藉此擴大本集團的基金平台投資業務及物業投資組合至美國多個州份，同時藉助其在美國（預期將得益於國內生產總值增長、失業率下降及物業市場增長）的知名度及佔有率，讓本集團立於優勢地位。



於二零一五年十二月，本集團向GR Realty提供一筆本金數額為37,500,000美元的無抵押貸款，按年率6%計息，須於五年內償還，從而本集團賺取穩定的利息收入，同時使GR Realty可悉數償還部份承兌票據，並更好的運用現有資金以支持日後擴張，以為本集團創造價值。詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十日的公告及日期為二零一五年十二月二十四日的通函。

### **SPRE 基金 — 合營公司**

SPRE基金作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於中國的房地產項目。於二零一五年十二月三十一日，本集團於SPRE基金的權益約值港幣1,235,000,000元(佔50%股本權益)，尚未支付的資本承擔約為44,700,000美元(佔SPRE基金50%的非支付資本承擔)。本年度本集團已確認應佔SPRE基金的非現金虧損約港幣1,012,100,000元，此乃主要由於在本年度中國經濟步履蹣跚，尤其是在二三線城市房地產市場萎靡不振、庫存量攀高的背景下，房地產售價低迷，導致SPRE基金毛利率下跌及存貨減值負擔增加。

於二零一五年七月，本集團將其於SPRE基金的資本承擔進一步增加90,000,000美元至340,000,000美元，以使SPRE基金獲得資本進一步擴張業務，從而於適當時機下把握投資機會。詳情載於本公司日期為二零一五年七月七日的公告及日期為二零一五年七月二十四日的通函。

### **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更廣泛的投資渠道，進一步提升其回報率。

基金投資組合列為可供出售投資，於二零一五年十二月三十一日錄得賬面值約港幣2,100,400,000元(二零一四年：約港幣814,100,000元)。於二零一五年，除其他變動外，由於環球金融市場反覆波動，基金投資公平值減少約港幣6,500,000元(二零一四年：公平值減少約港幣22,100,000元)，已計入本年度的其他全面收益。於本年度並無確認基金投資的任何收入或收益。

為進一步分散本集團的投資風險並提升其核心業務的回報率，本集團於本年度進一步作出下列基金投資。

於二零一五年六月，在本集團於Neutron Property的現有投資上，本集團已向Neutron Property作出認購款額為55,000,000美元的進一步投資。Neutron Property為一項私募股權基金，主要於美國及其他若干國家投資房地產及相關投資。有關投資詳情載於本公司日期為二零一五年六月二十九日的公告及日期為二零一五年八月十四日的通函。

於二零一五年十一月，本集團投資60,000,000美元於Prosperity Risk Balanced Fund LP(「**PRB基金**」)的有限合夥權益。PRB基金乃新成立基金，旨在投資特殊目的公司的各種類型債務工具，從而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份。有關投資將使本集團得以投資由中國房地產業公司所發行之不同形式之證券，令本集團市場覆蓋面更多元化及分散所面臨的風險。有關投資詳情載於本公司日期為二零一五年十一月三日的公告及日期為二零一五年十一月二十五日的通函。

## 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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積為約16,000平方呎以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積為約17,000平方呎，已全部租出。

於二零一五年，租金收入增加約40.0%至約港幣18,200,000元(二零一四年：約港幣13,000,000元)，乃主要由於本集團於二零一四年第二及第三季度收購的位於紐約曼哈頓的20項住宅單位於二零一五年貢獻全年的租金收入所致。本集團位於香港及紐約的投資物業分別錄得重估收益約港幣6,200,000元及港幣3,500,000元(二零一四年：約港幣1,300,000元及港幣2,300,000元)。

## 證券及其他投資

本集團的證券及其他投資總收入由約港幣62,000,000元下降至約港幣2,900,000元，乃主要因出售黃金收入減少約港幣58,300,000元所致。此外，因本年度下半年環球資本市場疲弱，本集團持作買賣的金融工具錄得公平值變動虧損約港幣40,100,000元(二零一四年：收益約港幣9,700,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的證券投資組合主要由對香港上市證券約港幣10,600,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣9,500,000元)及中國和境外之上市證券約港幣139,000,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣95,200,000元)的投資組成，該等投資構成本集團現金管理活動的一部份。本集團維持具一定規模及適度分散的投資組合，以避免受任何單一市場的波動影響。

與本集團的其他投資相關的活動概述如下：

### **投資於 Alpha Advent Ventures Limited**

Alpha Advent Ventures Limited (「**Alpha Advent**」) (Neutron Property的全資附屬公司)的唯一主要業務乃透過其全資附屬公司進行地產開發，在香港大嶼山開發預計總樓面面積約36,000平方呎的高端別墅。於二零一五年一月，本集團藉著提供一筆本金數額為港幣180,000,000元之貸款投資於Alpha Advent。該貸款之年利率為6%，於三年內償還，並由Neutron Property作擔保。於二零一五年十二月三十一日，本集團確認的利息收入約為港幣10,400,000元。有關投資的詳細資料載於本公司日期為二零一五年一月十五日的公告及日期為二零一五年二月五日之通函。

### **出售於安徽揚子地板股份有限公司的投資**

於二零一五年二月，本集團在全國中小企業股份轉讓系統的公開市場上以一連串交易出售合共4,500,000股安徽揚子地板股份有限公司(「**揚子地板**」)的股份，價格為每股人民幣5.5元，於本年度錄得純利約港幣5,100,000元。出售詳情載於本公司日期為二零一五年二月十三日的公告。

### **市場前瞻**

二零一五年終結於油價大跌及人民幣貶值這兩大衝擊全球市場的事件，令資本市場對二零一六年環球經濟憂慮加深。美國經濟強勢、歐元區表現疲弱、中國及新興經濟體增長放緩、中東地區局勢升級等多種因素相互影響下，我們預期環球增長將僅見輕微改善，各個地區增長前景各異。

歐元區經濟於二零一五年之表現稍遜於市場預期，內需見輕微增長，外銷溫和加快。借貸成本持續超低所帶來的貨幣刺激，受到了中東難民危機的嚴重打擊。歐元區經濟下滑幅度仍未見明朗。



中國經濟增幅於二零一五年明顯放緩，於製造及房地產行業更加顯著。影響中國財政穩定的主要隱憂為工業及國企的過度借貸及產能過剩、人口老化及房地產供應嚴重過剩，以及人民幣的不穩定。於二零一六年，市場預期中國政府及中央銀行將採取進一步措施，提高金融系統流動性，及更改人民幣參考匯率計算方法以加大匯率彈性，以穩定經濟。

繼美國聯儲局於二零一五年十二月如預期加息後，市場預期利率將於二零一六年間逐步調高。利息經長期靜止後再次上升，加上美元強勢，顯示美國經濟復甦。另外，基於經濟數據改善，我們預期美國經濟將於二零一六年穩健復甦，包括勞工市場改善，核心通脹上升，消費亦見強勁。此外，預期科技行業表現仍然不俗，盈利前景明朗。二零一六年美國經濟之主要不明朗因素為第四季之總統選舉，可能會影響年內的資本市場情緒及投資開支。

## **發展前景**

展望二零一六年，全球經濟很可能繼續幅度溫和而不均衡的增長。認清經濟表現與貨幣政策持續差異，以及妥善應對市場環境轉變，將是我們決策及執行投資策略時的重要關注主題。

為發展為一間智慧型企業，我們會繼續加強專業知識，及遵守價值投資原則，在所選擇國家中挑選具吸引力的投資，以增強我們的核心競爭力，帶來持續增長及回報，在房地產市場不斷擴展我們的業務，同時維持穩健嚴謹的財務管理政策，以確保集團的可持續發展。

## 綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項		<u>736,687</u>	<u>702,869</u>
營業額	2	22,633	91,915
黃金存貨的變動		—	(56,790)
其他收入	3	15,776	2,329
員工成本		(23,350)	(12,631)
購股權費用	4	(5,264)	(5,062)
折舊		(1,785)	(2,246)
其他費用		(36,650)	(107,389)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的(虧損)/收益		(40,111)	9,670
投資物業公平值變動產生的收益		9,728	3,576
出售可供出售投資收益		5,084	—
應佔合營公司業績	5	(988,290)	(30,173)
財務費用	6	<u>(90,780)</u>	<u>(37,937)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	7	<b>(1,133,009)</b>	<b>(144,738)</b>
所得稅	8	<u>(2,238)</u>	<u>(100)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(1,135,247)</u></b>	<b><u>(144,838)</u></b>
<b>本年度虧損分屬於：</b>			
本公司股東		<u>(1,135,247)</u>	<u>(144,838)</u>
<b>分屬於本公司股東的虧損的每股虧損</b>	9		
— 基本(港元)		(2.52)	(0.32)
— 攤薄(港元)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

	二零一五年 附註 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>本年度虧損</b>	<u>(1,135,247)</u>	<u>(144,838)</u>
<b>其他全面收入：</b>		
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	(967)	76
— 可供出售投資公平值變動	(6,505)	(22,101)
— 應佔合營公司其他全面收益	5 <u>(61,344)</u>	<u>—</u>
<b>本年度其他全面收入</b>	<u>(68,816)</u>	<u>(22,025)</u>
<b>本年度全面總收入</b>	<u>(1,204,063)</u>	<u>(166,863)</u>
<b>全面總收入分屬於：</b>		
本公司股東	<u><u>(1,204,063)</u></u>	<u><u>(166,863)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		528,275	518,694
物業、機器及設備		3,384	2,905
合營公司權益	5	2,167,916	1,772,482
可供出售投資	11	2,207,382	906,683
認購可供出售投資的預付款項	11(b)(iv)	—	403,578
應收貸款	12	573,504	—
		<u>5,480,461</u>	<u>3,604,342</u>
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收賬款		14,059	7,985
應收貸款	12	26,393	—
應收直接控股公司賬款		—	2,910
持作買賣的金融工具		155,825	114,711
短期銀行存款		214,576	94,737
銀行結餘及現金		636,918	2,063,126
		<u>1,047,771</u>	<u>2,283,469</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		39,178	57,938
應付同系附屬公司賬款		65,880	—
應付稅項		102	212
貸款	13	863,333	44
		<u>968,493</u>	<u>58,194</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>79,278</u>	<u>2,225,275</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,559,739</u>	<u>5,829,617</u>

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本		184,881	180,658
儲備		<u>3,771,465</u>	<u>4,126,388</u>
<b>總權益</b>		<u>3,956,346</u>	<u>4,307,046</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款	13	1,601,625	1,522,571
遞延稅項負債		<u>1,768</u>	<u>—</u>
		<u>1,603,393</u>	<u>1,522,571</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><u>5,559,739</u></u>	<u><u>5,829,617</u></u>



## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	可換股		注資 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可供出售	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利／	分屬於
			優先股儲備 港幣千元				金融資產 儲備 港幣千元		(累計虧損) 港幣千元	本公司股東 港幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	22,275	153,728	—	—	—	19,521	9,868	13,931	325,282	544,605
於二零一四年三月三日過渡至無面值制度	153,728	(153,728)	—	—	—	—	—	—	—	—
其他全面收入										
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	(22,101)	—	—	(22,101)
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	76	—	76
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(144,838)	(144,838)
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	(22,101)	76	(144,838)	(166,863)
發行可換股優先股	—	—	3,898,698	—	—	—	—	—	—	3,898,698
購股權費用(附註4)	—	—	—	—	5,062	—	—	—	—	5,062
行使購股權	4,655	—	—	—	(1,411)	—	—	—	—	3,244
母公司授出利息豁免(附註13(e))	—	—	—	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	
其他全面收入										
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	(6,505)	—	—	(6,505)
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(967)	—	(967)
— 應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	(61,344)	—	(61,344)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,135,247)	(1,135,247)
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	(6,505)	(62,311)	(1,135,247)	(1,204,063)
購股權費用(附註4)	—	—	—	—	5,264	—	—	—	—	5,264
行使購股權	4,223	—	—	—	(1,384)	—	—	—	—	2,839
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	(3,613)	—	—	—	3,613	—
通過母公司借款之出資額(附註13(f))	—	—	—	845,260	—	—	—	—	—	845,260
於二零一五年十二月三十一日的結餘	<u>184,881</u>	<u>—</u>	<u>3,898,698</u>	<u>867,560</u>	<u>23,439</u>	<u>(18,738)</u>	<u>(48,304)</u>	<u>(951,190)</u>	<u>3,956,346</u>	

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 1. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一五年一月一日起生效

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年週期的年度改進
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

採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### (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)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂本	折舊和攤銷的可接受方法的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同營運權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期延遲

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

### **香港會計準則第1號的修訂本 — 披露計劃**

有關修訂旨在鼓勵實體在考慮其財務報表的佈局及內容時在應用香港會計準則第1號時運用判斷。

實體應估來自於聯營公司及合營企業以權產法入賬的權益的其他全面收入，於將會及將不會重新分類至損益的項目中分拆，並在該等兩個組別內共同作為單一項目呈列。

### **香港會計準則第27號的修訂本 — 獨立財務報表的權益法**

有關修訂容許實體在其獨立財務報表中應用權益法核算於其附屬公司、合營企業及聯營公司的投資。

### **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企業之間的資產出售或注資**

有關修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認的收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司的權益確認收益或虧損。

### **香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具**

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具乃以按公平值計入其他全面收益(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回的選擇，以FVTOCI計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「FVTPL」)。

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

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

### **香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收益**

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

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用的五個步驟：

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

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

本集團已開始評估採納上述準則及對本集團現有準則的修訂具有的影響。本集團尚未能陳述此等新公告是否將引致本集團之會計政策及財務報表出現重大變動。

### **(c) 有關編製財務報表的新《公司條例》條文**

本公司於本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。

董事認為對本集團的財務狀況及業績沒有影響，然而新香港公司條例第622章影響綜合財務報表的呈列及披露。例如，本公司的財務狀況表現呈列於財務報表附註內而不是作為主要報表呈列，本公司財務狀況表的相關附註通常不再呈列。

## 2. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號下的匯報及經營分部如下：

1. 物業投資 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入。
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. 基金平台投資(原列為基金管理) — 為物業發展項目提供管理及行政服務，並投資於房地產基金平台。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入	18,204	739,557	—	1,559	759,320
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	736,687	—	—	736,687
綜合收益表中所呈列的營業額	<u>18,204</u>	<u>2,870</u>	<u>—</u>	<u>1,559</u>	<u>22,633</u>
分部業績	<u>23,155</u>	<u>(35,028)</u>	<u>(3,618)</u>	<u>(979,828)</u>	<u>(995,319)</u>
銀行存款利息收入					2,245
未分配的企業支出					(49,155)
財務費用					<u>(90,780)</u>
除所得稅前虧損					<u>(1,133,009)</u>



截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	基金平台 投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入	13,046	764,842	—	16,896	794,784
減：出售持作買賣 金融工具的銷售 所得款項	—	702,869	—	—	702,869
綜合收益表中所呈列的 營業額	<u>13,046</u>	<u>61,973</u>	<u>—</u>	<u>16,896</u>	<u>91,915</u>
分部業績	<u>8,792</u>	<u>13,806</u>	<u>(110)</u>	<u>(68,015)</u>	(45,527)
銀行存款利息收入					2,269
未分配的企業支出					(63,543)
財務費用					<u>(37,937)</u>
除所得稅前虧損					<u>(144,738)</u>

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、未分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)及財務費用。此作為向首席營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

(a) 分部資產及負債

本集團的資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
— 物業投資	537,107	522,747
— 證券及其他投資	711,734	586,358
— 基金投資	2,306,177	1,232,910
— 基金平台投資	2,577,694	1,772,497
未分配資產	<u>395,520</u>	<u>1,773,299</u>
綜合資產總值	<u><u>6,528,232</u></u>	<u><u>5,887,811</u></u>
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 物業投資	4,593	3,885
— 證券及其他投資	5,401	3,908
— 基金投資	48	40
— 基金平台投資	14,739	—
未分配負債	<u>2,547,105</u>	<u>1,572,932</u>
綜合負債總值	<u><u>2,571,886</u></u>	<u><u>1,580,765</u></u>

為監控各分部的分部表現及分配資源：

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金 投資 港幣千元	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
於合營公司權益	—	—	—	2,167,916	2,167,916
投資物業公平值變動產生的 收益	9,728	—	—	—	9,728
持作買賣金融工具公平值 變動產生的虧損	—	(40,111)	—	—	(40,111)
出售可供出售投資收益	—	5,084	—	—	5,084
應佔合營公司業績	—	—	—	(988,290)	(988,290)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
資本性支出	197,308	—	—	—	197,308
合營公司權益	—	—	—	1,772,482	1,772,482
投資物業公平值變動產生的 收益	3,576	—	—	—	3,576
持作買賣金融工具公平值 變動產生的收益	—	9,670	—	—	9,670
應佔合營公司業績	—	—	—	(30,173)	(30,173)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (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)	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	10,057	67,945	328,539	321,683
美國	8,881	3,287	203,093	199,734
中國	1,559	20,323	27	182
其他	2,136	360	—	—
	<u>22,633</u>	<u>91,915</u>	<u>531,659</u>	<u>521,599</u>

## (c) 有關主要客戶的資料

截至二零一四年及二零一五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%。

## 3. 其他收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行利息收入	2,245	2,269
其他利息收入	13,447	—
其他收入	84	60
	<u>15,776</u>	<u>2,329</u>

#### 4. 購股權費用

本公司的權益結算購股權計劃：

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

購股權個別類別的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價
二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至二零二一年六月二十二日	港幣 1.40 元
二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至二零二一年六月二十二日	港幣 0.96 元
二零一三年八月九日*	二零一三年九月十六日至二零二一年六月二十二日	港幣 0.96 元
二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至二零二一年六月二十二日	港幣 1.27 元

\* 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，其公平值為港幣 5,579,000 元。

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。向沈培英先生授予之購股權由本公司股東於二零一三年九月十六日的股東特別大會上批准。

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。於二零一三年八月九日授出的另外 4,000,000 份購股權於二零一四年八月九日可予歸屬及行使。已授出購股權的公平值合共為港幣 21,993,000 元。

於二零一三年八月九日進一步授出的 4,000,000 份購股權乃於二零一五年八月九日歸屬及可予行使。於二零一五年十二月三十一日，合共 12,000,000 份購股權已歸屬於沈培英先生(二零一四年：8,000,000 份購股權)。



於二零一五年三月九日，本公司擬根據該計劃授出5,000,000份購股權予執行及非執行董事以及本集團的若干其他僱員。該等購股權於同日歸屬，其公平值為港幣3,002,000元。根據該計劃授出購股權的詳情載於本公司日期為二零一五年三月九日的公告。

本集團及本公司於截至二零一五及二零一四年十二月三十一日止年度確認購股權費用分別為港幣5,264,000元及港幣5,062,000元。

於二零一五年十二月三十一日，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37,910,000股(二零一四年：42,400,000股)，佔本公司於該日已發行股份約8.41%(二零一四年：9.46%)。

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

購股權的變動如下：

	二零一五年		二零一四年	
	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	42,400,000	1.04	45,000,000	1.05
已授出	5,000,000	—	—	—
已行使	(2,890,000)	0.98	(2,600,000)	1.25
已沒收	(6,600,000)	—	—	—
	<u>37,910,000</u>	<u>1.04</u>	<u>42,400,000</u>	<u>1.04</u>
於十二月三十一日尚未行使	<u>37,910,000</u>	<u>1.04</u>	<u>42,400,000</u>	<u>1.04</u>
於十二月三十一日可予行使	<u><u>33,910,000</u></u>	<u><u>1.05</u></u>	<u><u>34,400,000</u></u>	<u><u>1.06</u></u>

於二零一五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5.48年(二零一四年：6.48年)。

年內行使已行使購股權當日的加權平均市價為港幣1.86元(二零一四年：港幣1.69元)。

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	二零一五年 三月九日	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 八月二十六日
於授出日期的股份價格	港幣 1.27 元	港幣 0.96 元及 港幣 1.36 元	港幣 1.40 元
行使價	港幣 1.27 元	港幣 0.96 元	港幣 1.40 元
預期波幅	68.17%	59.36%-62.36%	51.33%
預期年期	6.29 年	7.87 及 7.77 年	9.82 年
無風險利率	1.45%	1.823%-1.851%	1.73%
預期股息率	2.33%	0%	3.64%

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

## 5. 合營公司權益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除商譽外應佔資產淨值	2,133,057	1,772,482
商譽	34,859	—
於年末	<u>2,167,916</u>	<u>1,772,482</u>
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於年初	1,772,482	3,110
注資	1,455,218	1,799,545
股息分派	(10,150)	—
攤佔收購後虧損及其他全面收入	<u>(1,049,634)</u>	<u>(30,173)</u>
於年末	<u>2,167,916</u>	<u>1,772,482</u>

本集團於二零一五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	註冊成立國家	主要經營地點	持有的股份的類別	擁有權／投票權／溢利分佔比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited (附註(a))	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資顧問
Gemini-Rosemont Realty LLC (附註(b))	有限責任公司	美國	美國	A類成員權益*	45%	物業投資及管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC (附註(b))	有限責任公司	美國	美國	成員權益#	100%	物業投資及管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP (附註(b))	有限合夥	美國	美國	有限合夥人權益#	37.19%	物業投資及管理

\* A類成員權益指對合營公司的控制權

# 成員權益及有限合夥人權益乃非控股權益。

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

附註：

- (a) 於二零一四年十一月十七日，本集團訂立修訂協議及認購協議，同意將其於Sino Prosperity Real Estate Limited的附屬公司Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「該基金」)的注資增加250,000,000美元，亦將其於Sino Prosperity Real Estate Limited的另一附屬公司Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P. (「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，以供該基金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。

於二零一五年七月七日，本集團進一步訂立修訂協議及認購協議，同意將其對該基金及Fund GP的注資承諾分別增加90,000,000美元及1,800,000美元。緊隨修訂協議及認購協議簽署後，該基金的股權結構及本公司的經濟利益及權利將維持不變。增加資本承諾已獲本公司母公司盛美於同一日期以書面決議案批准。有關交易的詳情載於本公司日期分別為二零一五年七月七日及二零一五年七月二十四日的公告及通函。

於本年度，本集團額外注資合共69,159,000美元(等值約港幣536,004,000元)，其中67,803,000美元(等值約港幣525,494,000元)注資金額已支付予該基金，餘下1,356,000美元(等值約港幣10,510,000元)支付予Fund GP。

於二零一五年十二月三十一日，本集團對Fund GP及該基金分別有約895,000美元(等值約港幣6,936,000元)(二零一四年十二月三十一日：451,000美元(等值約港幣3,498,000元))及44,746,000美元(等值約港幣346,829,000元)(二零一四年十二月三十一日：22,549,000美元(等值約港幣174,905,000元))的未履行注資承擔。

截至財務報表獲批准為止，概無提取任何資金。該基金調整資本為進一步擴充以捕捉可能出現的投資機會。

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與Neutron Property Fund Limited(「房地產基金」)、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC及Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)訂立買賣及出資協議，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司Gemini-Rosemont Realty LLC(「標的特設公司」)分別為45%、30%、18.423%、5.577%及1%成員權益。標的特設公司將收購Rosemont的業務、資產及負債(不會轉讓予標的特設公司並由Rosemont直接擁有的若干股權除外)及Lone Rock Holdings, LLC(「Lone Rock」，為Rosemont其中一名控股股東)於Rosemont的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明Lone Rock向Rosemont Dallas NCX LP(Rosemont之全資附屬公司)借出貸款的現有承兌票據)。代價為69,152,000美元(等值約港幣536,234,000元)，其中9,598,000美元(等值約港幣74,416,000元)乃交易有關的直接應佔成本。

除認購標的特設公司的45%成員權益外，本集團同意分別以代價15,000,000美元(等值約港幣116,319,000元)及34,388,000美元(等值約港幣266,661,000元)收購或認購Rosemont WTC Denver GPM LLC(「Denver GPM LLC」)及Rosemont Diversified Portfolio II LP(「Portfolio II LP」)的100%成員權益及37.19%有限合夥權益。Denver GPM LLC及Portfolio II LP乃Rosemont組合下的參股項目(「參股項目」)。

此外，本集團同意向標的特設公司提供營運資金融資10,000,000美元(附註12(a))。

上述詳情指根據該協議下擬進行的交易(「交易」)。

有關交易的詳情載於本公司日期分別為二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月二十三日的公告及通函。

標的特設公司根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國成立。其於收購Rosemont的業務、資產及負債(如上文所闡釋)前並無營運。於收購事項後，標的特設公司主要從事商業辦公室物業之擁有及管理。

本集團及房地產基金持有標的特設公司A類成員權益。兩者均擁有標的特設公司的集體控制權，而標的特設公司相關活動的決定需要A類成員一致同意。因此，標的特設公司乃共同安排。由於標的特設公司為有限責任公司，故此，此共同安排獲分類為合營公司。

於本年度，本集團攤佔收購標的特設公司後溢利為1,359,000美元(等值約港幣10,536,000元)。

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

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

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價5,500,000美元從Rosemont收購Denver GPM LLC全部成員權益，並向Denver GPM LLC額外注資9,500,000美元。於本年度，本集團攤佔收購後溢利為246,000美元(等值約港幣1,915,000元)，而獲分派股息為323,000美元(等值約港幣2,502,000元)。

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價34,388,000美元(等值約港幣266,661,000元)收購Portfolio II LP的37.19%有限合夥人權益。於本年度，本集團攤佔收購後溢利為1,762,000美元(等值約港幣13,657,000元)，而獲分派股息為987,000美元(等值約港幣7,648,000元)。

交易於二零一五年八月二十二日完成，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無未履行承擔。

如上文所闡釋，本集團於交易完成後，已收購標的特設公司控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目乃計入本集團於標的特設公司的部分權益。



## 6. 財務費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	19,513	12,322
— 於五年後全數償還	25,775	22,300
其他貸款估計利息開支	43,236	—
其他	2,256	3,315
	<u>90,780</u>	<u>37,937</u>

## 7. 除所得稅前虧損

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除所得稅前虧損以下列方式得出：		
已扣除：		
核數師酬金		
— 本年度	1,989	1,296
— 往年撥備不足	198	92
	<u>2,187</u>	<u>1,388</u>
淨匯兌虧損	16,202	25,764
營業租賃物業租金支出	4,542	5,102
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	838	447
及已計入：		
投資利息收入	101	84
股息收入	2,870	3,651
投資物業的總租金收入	18,204	13,046
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接營運支出	(4,045)	(1,635)
	<u>14,159</u>	<u>11,411</u>

## 8. 所得稅

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	550	448
往年過度撥備		
香港利得稅	(80)	(38)
海外利得稅	—	(310)
	<u>(80)</u>	<u>(348)</u>
遞延稅項	<u>1,768</u>	—
利得稅	<u><u>2,238</u></u>	<u><u>100</u></u>

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

## 9. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃根據年內虧損港幣1,135,247,000元(二零一四年：港幣144,838,000元)及年內已發行449,825,753股普通股(二零一四年：445,913,151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二零一五年十二月三十一日及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。

## 10. 股息

本公司於截至二零一四年及二零一五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。自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

## 11. 可供出售投資

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	107,313	92,893
非上市基金投資(附註(b))	2,100,399	814,120
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	<u>2,207,382</u>	<u>906,683</u>

附註：

- (a)(i) 非上市股本投資包括對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有被投資方的股權少於2%(二零一四年：少於5%))發行的非上市股本證券的投資港幣15,212,000元(二零一四年：港幣41,452,000元)(扣除減值撥備後)。

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約為港幣31,333,000元，錄得出售事項收益約港幣5,084,000元。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。

- (a)(ii) 於報告期末，本集團於二零一五年十二月三十一日持有一中國實體的5%非上市股權，金額為人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,791,000元)(二零一四年：人民幣1,500,000元(相等於約港幣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199股受託人股本中的受託人普通股，總代價為14,285,714澳元(相等於約港幣97,701,000元)。該信託的目標是完成建議於澳洲墨爾本地塊上發展一幢住宅大樓。

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

於報告期末，本集團已支付所有代價(二零一四年：約50%)為數14,285,714澳元(相等於約港幣89,980,000元)(二零一四年：7,143,256澳元)(相等於約港幣49,210,000元)，持有199股普通股、3,571,429個該信託A類單位及199股受託人普通股。由於本集團並無權力監管或參與被投資實體的財務營運政策從而自其業務活動取得利益，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

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非上市股本投資。

(b) 本集團基金投資分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
按公平值計(附註(b)(i)、(b)(ii)及(b)(iii))	361,262	367,767
按成本計(附註(b)(iv)及(b)(vi))	<u>1,739,137</u>	<u>446,353</u>
	<u><b>2,100,399</b></u>	<u><b>814,120</b></u>

附註：

- (b)(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股參與可贖回優先股(「參與股份」)(二零一四年：418,000股)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。參與股份於二零一五年十二月三十一日的公平值約為港幣139,309,000元(二零一四年：約港幣149,770,000元)。
- (b)(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股參與可贖回優先股(二零一四年：101,000股)。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，以於所有市況下產生正面回報。子基金甲參與可贖回優先股於二零一五年十二月三十一日的公平值約為港幣114,272,000元(二零一四年：約港幣102,500,000元)。
- (b)(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股參與可贖回優先股(二零一四年：110,000股)。子基金乙透過利用多策略投資方式於所有市況下投資所募集基金以產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資(但不限於)亞太股權，並投資長期及短期的多種資產類別。子基金乙參與可贖回優先股於二零一五年十二月三十一日的公平值約為港幣107,681,000元(二零一四年：約港幣115,497,000元)。

- (b)(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」）約 637,000 股（二零一四年：125,000 股）不可贖回、無投票權參與股份及房地產基金，為另一於開曼群島註冊成立的投資實體，約 1,012,000 股（二零一四年：450,000 股）不可贖回、無投票權參與股份。私募股權基金及房地產基金的投資的賬面值於二零一五年十二月三十一日的賬面值分別約為港幣 500,506,000 元（二零一四年：約港幣 96,928,000 元）及約港幣 775,818,000 元（二零一四年：約港幣 349,425,000 元）。

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（相等於約港幣 403,578,000 元）。該等股份與所有現有已發行房地產基金股份及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，付款獲分類為非流動資產項下的認購可供出售投資的預付款項。

於二零一五年六月二十九日，本集團進一步認購及支付房地產基金的新不可贖回、無投票權參與股份，認購款額分別為 55,000,000 美元（等值約港幣 426,393,000 元）。該等股份與所有現有已發行房地產基金股份享有同等地位。由於額外認購股份已最終分別於二零一五年七月二日配發及發行。

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香港、美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及有關投資，以達到中長期資本增值。

- (b)(v) 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，故乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

- (b)(vi) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與 Prosperity Risk Balanced Fund LP（「PRB 基金」）訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向 PRB 基金注資承諾總金額 60,000,000 美元（相等於約港幣 465,000,000 元）。本集團承諾的金額佔承諾總額 800,000,000 美元（相等於約港幣 6,200,000,000 元）的 7.5%。PRB 基金現正尋求合資格投資者，作為有限合夥人投資於其中。於二零一五年十二月三十一日，PRB 基金的投資賬面值約為港幣 462,813,000 元。

PRB 基金的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期回報為每年不少於債務工具的6%。於PRB基金的投資的詳情載於本公司日期分別為二零一五年十一月三日及二零一五年十一月二十五日的公告及通函。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有未履行出資承擔約285,000美元(相等於約港幣2,187,000元)。

上文附註(b)(i)至(vi)所述的該等投資為非上市，本集團並無權力監管或參與被投資實體的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。

## 12. 應收貸款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<i>即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	26,393	—
<i>非即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	368,207	—
向被投資實體提供貸款(附註(b))	180,000	—
向受託人提供貸款(附註(c))	23,256	—
向合營公司股東提供貸款(附註(d))	2,041	—
	<u>573,504</u>	<u>—</u>
	<u><u>599,897</u></u>	<u><u>—</u></u>

### 附註：

- (a) 於二零一五年八月二十一日、八月二十五日及十月十六日，本集團訂立若干貸款協議，以向合營公司提供本金合共為約3,404,000美元的貸款(相等於約港幣26,393,000元)，該貸款乃按年利率5%計息、須於要求時償還。於二零一五年八月二十一日，本集團訂立一份貸款協議，以向合營公司提供本金為10,000,000美元的貸款(相等於約港幣77,546,000元)，該貸款乃按年利率5%計息、須於二零二零年之前償還。於二零一五年十二月十日，本集團訂立另一份貸款協議，以向合營公司提供本金為37,500,000美元的貸款(相等於約港幣290,661,000元)，該貸款乃按年利率6%計息、須於二零二零年之前償還。所有向合營公司提供的貸款均為無抵押。
- (b) 於二零一五年一月十五日，本集團訂立協議，以向一被投資實體提供本金額港幣180,000,000元的貸款，該貸款乃按年利率6%計息、須於二零一八年償還，並由本集團的可供出售投資房地產基金(附註11(b)(iv))擔保。

- (c) 於二零一五年十二月七日，本集團訂立協議，以向受託人(附註11(a)(iii))提供本金額為4,121,170澳元的貸款(相等於約港幣23,256,000元)，該貸款乃按年利率10%計息、為無抵押及須於二零一七年償還。
- (d) 於二零一五年八月二十一日，本集團訂立協議，以向持有合營公司B類股東權益的股東提供本金額為263,368美元的貸款(相等於約港幣2,041,000元)，該貸款乃按年利率6%計息、為有抵押及須於二零二零年償還。

### 13. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任	45	44
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a)及(b))	<u>863,288</u>	<u>—</u>
	<u>863,333</u>	<u>44</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	71	118
銀行貸款及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a))	399,833	—
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(a)、(c)及(d))	758,270	522,453
— 無抵押及須於五年後償還(附註(e))	<u>443,451</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>1,601,625</u>	<u>1,522,571</u>
	<u><u>2,464,958</u></u>	<u><u>1,522,615</u></u>

於二零一五年十二月三十一日，本集團銀行及其他貸款為：

附註：

- a) 銀行貸款港幣497,833,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣495,833,000元)中，流動負債項下為港幣98,000,000元(二零一四年十二月三十一日：無)須於一年內償還，餘下銀行貸款為非流動負債項下約港幣399,833,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣495,833,000元)須於一年後但兩年內償還(二零一四年十二月三十一日：非流動負債項下港幣495,833,000元須於兩年後但五年內償還)。該銀行貸款乃無抵押，並按浮動利率計息。於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款的平均利率為每年2.07%(二零一四年十二月三十一日：2.3%)。該銀行貸款是由本集團的最終母公司遠洋地產控股有限公司作出擔保，該擔保已於二零一五年一月七日解除。



- b) 於流動負債項下的貸款100,000,000美元(相等於約港幣775,096,000元)(二零一四年十二月三十一日：無)(「其他貸款I」)為遠洋地產有限公司(本公司最終母公司)的間接全資附屬公司盛美提供的貸款。其他貸款I已於二零一五年八月十七日提取(「提取日期I」)。到期款項為無抵押，並須於二零一六年二月悉數償還及按固定年利率2.04%計息。

其他貸款I於提取日期I的公平值為95,113,000美元(相等於約港幣737,216,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款I採用13.06%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣28,072,000元(附註6)已於本年度在損益確認。其他貸款I之賬面值為港幣765,288,000元，於二零一五年十二月三十一日列為須於一年內償還。

- c) 本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的委託貸款港幣25,066,000元(二零一四年：港幣26,620,000元)，此為無抵押，並須於二零一九年悉數償還(分為可於兩年後但五年內償還)及按固定利率7.34%計息。
- d) 於非流動負債項下的貸款125,000,000美元(相等於約港幣968,870,000元)(二零一四年十二月三十一日：無)(「其他貸款II」)為盛美提供的貸款。其他貸款II已於二零一五年十二月七日提取(「提取日期II」)。到期款項為無抵押，並須於二零一八年悉數償還及按固定年利率1.90%計息。

其他貸款II於提取日期II的公平值為94,199,000港元(相等於約港幣730,129,000元)，乃根據獨立專業估值師邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款II採用12.24%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣3,075,000元(附註6)已於本年度在損益確認。其他貸款II之賬面值為港幣733,204,000元，於二零一五年十二月三十一日列為須於兩年後但五年內償還。

- e) 於二零一四年十二月三十一日，於非流動負債項下的貸款港幣1,000,000,000元為盛美提供的貸款。到期款項為無抵押，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。貸款已於二零一五年八月十日由本集團結清。

於二零一五年八月五日，另一項貸款港幣1,000,000,000元(「其他貸款III」)為盛美提供的貸款，此為無抵押，並須於二零二五年悉數償還及按固定利率2.04%計息。其他貸款III已於二零一五年八月七日提取(「提取日期III」)。

其他貸款III於提取日期III的公平值為港幣431,361,000元，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款III採用12.34%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣12,089,000元(附註6)已於本年度在損益確認。其他貸款III之賬面值為港幣443,451,000元，於二零一五年十二月三十一日列為須於兩年後但五年內償還。

於二零一四年五月二十一日，盛美已就應付貸款利息授出豁免，期限由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，以繼續支持本集團落實其投資策略。本年度總額約港幣22,300,000元的豁免利息被視為向本集團注資，並於綜合權益變動表內列賬。

- f) 誠如附註(b)、(d)及(e)所述，其他貸款I、II及III初步按公平值確認。因有關貸款均由盛美提供，所得款項與公平值之間的差額乃指盛美之出資額，並於綜合權益變動表內確認。
- g) 於二零一五年八月三十一日，本集團已與盛美訂立新信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,425,674,000元)。於二零一五年十二月三十一日，信貸尚未動用。已授出信貸為無抵押，並須於二零二零年悉數償還及按固定利率2.04%計息。

## 購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 遵守董事進行股份買賣的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為本公司董事(「**董事**」)進行證券交易的行為守則。在本公司作出特定查詢後，全體董事確認彼等已於本年度內遵守標準守則所載的要求標準。

## 遵守企業管治常規守則

於本年度，本公司已於上市規則附錄十四所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文（「守則條文」），惟以下守則條文除外：

- (a) 守則條文第A.2.7條規定董事局主席（「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）。
- (b) 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非執行董事李洪波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二零一五年四月二十四日舉行的股東週年大會及本公司於二零一五年七月十日舉行的股東特別大會；及
  - ii. 李洪波先生並無出席本公司於二零一五年七月十日舉行的股東特別大會；及
- (c) 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。由於董事局之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二零一五年四月二十四日舉行的股東週年大會。

## 經審核委員會審閱

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香

港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公告作出保證。

## 充足公眾持股量

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

## 年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零一五年度年報將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 [www.geminiinvestments.com.hk](http://www.geminiinvestments.com.hk) 及香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 致謝

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。在我們的控股股東遠洋地產持續的支持下，我們將繼續推動業務的發展與增長。

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

香港，二零一六年二月二十九日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：  
沈培英先生  
崔月明女士  
黎國鴻先生

非執行董事：  
李明先生  
李洪波先生

獨立非執行董事：  
羅子璘先生  
盧煥波先生  
鄧偉先生