



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



2015 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
15	董事簡介
19	企業管治報告
34	董事局報告
51	獨立核數師報告
53	綜合收益表
54	綜合全面收益表
55	綜合財務狀況表
57	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
60	財務報表附註
136	投資物業的詳情
137	五年財務概要
138	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	二零一五年	二零一四年
收入	22,633	91,915
除所得稅前虧損	(1,133,009)	(144,738)
本年度虧損	(1,135,247)	(144,838)
分屬於本公司股東的虧損	(1,135,247)	(144,838)
每股虧損		
— 基本(港元)	(2.52)	(0.32)
— 攤薄(港元)	不適用	不適用

(港幣千元)	二零一五年	二零一四年
資產總值	6,528,232	5,887,811
分屬於本公司股東的權益	3,956,346	4,307,046
現金及現金等值	851,494	2,157,863
淨借貸比率(倍)*	0.41	不適用

* 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，本集團於二零一四年年末並無任何淨債務計算的資產負債比率。

主席報告

本人謹代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」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」)的業績。

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，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣1,135,200,000元，主要來自應佔本公司合營公司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本年報「管理層討論及分析」一節。

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，並特別投放更多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，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、經驗及商業網絡，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幢樓宇，面積約為14,700,000平方呎。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，並在中國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基金投資增加資金來源，目標是利用大量投資於房地產及相關項目而達至中長期資本增值。

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。



主席報告

發展前景

展望二零一六年，全球經濟很可能保持不均衡而幅度溫和的增長。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。

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。在我們的控股股東遠洋地產控股有限公司（「**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。

榮譽主席

李明

香港，二零一六年二月二十九日

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	二零一四年
	港幣千元	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
	22,633	91,915

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公司(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基金的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。

管理層討論與分析

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)，而流動比率由二零一四年的39.24倍轉至二零一五年的1.08倍，乃由於新增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)。

在遠洋地產的持續強力財務支持下，憑藉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。

財務擔保

於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，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

已抵押資產

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

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。有關交易及完成的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

管理層討論與分析

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可悉數償還若干承兌票據，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(約值港幣1,235,000,000元)佔50%股本權益，並分佔SPRE基金尚未支付的資本承擔(約為44,700,000美元)之50%。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，主要於美國及若干其他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，令本集團市場覆盖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，總樓面面積約為 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)及境外和中國之上市證券約港幣 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。

管理層討論與分析

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) 的唯一主營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，本集團確認利息收入約港幣 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。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，受僱員工總數為 26 人 (二零一四年：21 人)。於二零一五年，我們的整體員工成本約為港幣 28,600,000 元 (二零一四年：約港幣 17,700,000 元)，當中包括購股權費用約港幣 5,300,000 元 (二零一四年：約港幣 5,100,000 元)。員工成本大幅增長，乃由於隨着業務擴張，本集團在二零一四年下半年及二零一五年僱用更多有經驗員工所致。

為鼓勵及回報我們員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃 (「該計劃」)，並相信該計劃可有效達到此目的。於二零一五年，本集團根據該計劃向本集團執行董事及非執行董事以及若干其他僱員授出 5,000,000 份購股權。本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

環境政策

本集團在日常業務營運中不斷推廣綠色措施和意識，以達到其保護環境的承諾。本集團鼓勵環保，並推動僱員提升環保意識。本集團堅守循環再用及減廢的原則，實施各項綠色辦公室措施，例如雙面打印及複印、設置回收箱、提倡使用環保紙及透過關掉閒置的電燈及電器以減少耗能。本集團亦使用貼有機電工程署發出能源標籤的辦公室設備，以在辦公室內節省能源。

本集團將不時檢討其環保工作，並將考慮在本集團的業務營運中實施更多環保措施及慣例，以堅守3R原則(即減廢(Reduce)、再造(Recycle)及再用(Reuse))為目標，加強環境的可持續性。

遵守相關法律及規例

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

與持份者之間的關係

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

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

主要風險及不明朗因素

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



管理層討論與分析

市場風險

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

外匯風險

由於本集團的資產及負債主要以港幣、美元、人民幣及澳元計值，鑒於人民幣及澳元的匯率可能發生波動，本集團已訂立相關對沖，以減輕外匯風險，並將繼續嚴密監控有關風險，必要時採取恰當措施。

利率風險

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

股價風險

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

流動資金風險

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

營運風險

營運風險指因內部程序、人員或制度不足或缺失，或因外部事件導致之損失風險。管理營運風險之責任基本上由各個功能之分部及部門肩負。

本集團之主要功能經由本身之標準營運程序、權限及匯報框架作出指引。管理層將會定期識別及評估主要之營運風險，以便採取適當風險應對。

投資風險

投資風險乃界定為任何某項投資相對其預期回報發生虧損的可能性。投資框架的主要考慮因素為平衡各類投資之風險及回報，因而風險評估乃投資決策過程中的重要一環。

本集團已設立適當的授權制度，並會於批准投資前進行詳細分析。本集團之投資項目進度會定期更新，並向董事局匯報。

人力供應及留聘人才之風險

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

業務風險

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

合營公司夥伴風險

本集團部份業務乃透過合營公司經營，而本集團與合營公司夥伴共同控制該等合營公司。無法保證任何該等合營公司夥伴日後會繼續維持與本集團的合夥關係，亦無法保證彼等的目標或策略會與本集團保持一致。該等合營公司夥伴的業務權益或目標或有別於本集團。彼等可能面臨財務及其他困難，或可能無法履行於合營公司的義務，從而可能影響本集團的業務及營運。

董事簡介



李明先生，現年52歲，自二零一三年八月九日起獲委任為非執行董事、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、中國房地產業協會副會長兼商業和旅遊地產專業委員會主任。



沈培英先生，現年54歲，自二零一三年八月九日起獲委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。沈先生於二零一一年加入本集團，彼現時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，並於二零一五年十二月十八日獲委任為遠洋地產執行董事。彼於二零零七年五月加入遠洋地產集團。沈先生現時主要參與遠洋地產戰略發展，境外業務的綜合協調及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、執行委員會義務財政兼財務委員會主席。



崔月明女士，現年43歲，自二零一五年四月二十五日起獲委任為執行董事。彼為遠洋地產資產管理事業部總經理。崔女士亦擔任遠洋地產集團多家項目公司及附屬公司的董事。自一九九八年二月加入遠洋地產集團以來，彼歷任遠洋地產集團若干項目公司的財務總監、集團財務部副總經理、戰略發展部總經理。崔女士在物業投資、運營管理，以及企業管治方面擁有豐富經驗。崔女士為中國高級會計師，彼於一九九六年取得首都經濟貿易大學經濟學學士學位，並於二零一五年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。崔女士亦獲委任為本公司多家附屬公司及合營公司的董事。



黎國鴻先生，現年51歲，自二零一三年八月九日起獲委任為執行董事及董事局投資委員會成員。彼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。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26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。彼於一九九三年獲香港城市大學頒授會計文學學士學位，於二零零二年獲香港大學頒授法律文憑，以及於二零零四年獲香港理工大學頒授專業會計碩士學位。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48歲，自二零一零年十月二十二日起獲委任為非執行董事。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20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44歲，自二零一零年十一月十二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會及薪酬委員會主席以及投資委員會及提名委員會成員。彼為香港註冊執業會計師，現時為錦璘會計師行有限公司的董事。羅先生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22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52歲，自二零一零年十一月十二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。盧先生現職為事務律師，是香港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23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。



鄧偉先生，52歲，自二零一六年一月二十五日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為董事局之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。鄧先生自二零零八年五月起一直擔任美國世紀橋投資公司的董事總經理及北京世紀橋投資公司的總裁，主要負責物色中國的房地產市場股權投資機會。彼在電訊業、金融業及房地產投資範疇有24年專業經驗，專長整體業務管理及私募基金業務。過去15年，鄧先生於大中華地區及美國均已建立廣闊的項目發掘及融資網絡，銜接投資銀行、地產發展商及營運商、地產經紀，以及其他中介機構等。於二零一二年三月至二零一三年七月期間，鄧先生擔任順昌集團有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：650))的獨立非執行董事，並由二零一三年八月起調任為非執行董事至二零一三年十一月止。鄧先生持有中國清華大學的理學學士及經濟學碩士學位，並持有美國卡耐基—梅隆大學的理學碩士學位(工程及公共政策)。

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。

截至二零一五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.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(「**首席執行官**」)收集非執行董事及獨立非執行董事可能存在的任何疑慮及／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(「**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分別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。

董事局

董事局組成

於二零一五年十二月三十一日，董事局合共由八位成員組成，包括三位執行董事、兩位非執行董事（而其中一位為榮譽主席），及三位獨立非執行董事。各董事的姓名及簡介已詳列於本年報的第15頁至18頁內。

於本年度，本公司合共舉行了四次董事局會議、一次股東週年大會（「股東週年大會」，乃於二零一五年四月二十四日舉行），以及一次股東特別大會（「股東特別大會」，乃於二零一五年七月十日舉行）。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(榮譽主席)	0/4	0/1	0/1
沈培英先生(首席執行官)	3/4	0/1	0/1
李振宇先生(於二零一五年四月二十五日辭任)	1/1	0/1	不適用
崔月明女士(於二零一五年四月二十五日獲委任)	3/3	不適用	0/1
黎國鴻先生	4/4	1/1	1/1
李洪波先生	4/4	1/1	0/1
羅子璘先生	4/4	1/1	1/1
盧煥波先生	4/4	1/1	1/1
鄭允先生(於二零一六年一月二十五日辭任)	3/4	1/1	1/1

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）。

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

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

角色及責任

董事局通過領導及監督，集體負責推動本集團的成功及利益。董事局的主要工作是：

- 以審慎有效的監控架構為本公司提供企業領導，令風險得以評估及管理；
- 設定本公司的策略目標，確保所需的財務及人力資源是配置得宜，令本公司可達到其目標及評審其管理層的表现；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。

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(於二零一五年四月二十五日辭任)	不適用
崔月明女士(於二零一五年四月二十五日獲委任)	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(於二零一六年一月二十五日辭任)	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。

企業管治報告

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／或本公司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。

非執行董事的獨立性

獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載指引均被視為獨立。本公司已收到來自各獨立非執行董事對其獨立性的書面確認。彼等並無涉及可能嚴重妨礙其行使獨立或客觀判斷的任何商業關係或其他情況。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)的現有服務合約自二零一五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元。

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(a)本公司於沈先生餘下之任期應付之酬金(包括薪金及年度花紅)；或(b)本公司應付沈先生之一年薪酬(包括薪金及年度花紅)(以較高者為準)的終止賠償。服務合約條款的詳情已於本公司日期為二零一三年八月二十三日的通函中披露。

崔月明女士(作為執行董事)的現有服務合約自二零一五年四月二十五日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的事先書面通知提前終止該合約。根據上述服務合約，崔月明女士的薪酬為每年港幣180,000元。

黎國鴻先生(作為執行董事)的現有服務合約自二零一五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)的現有服務合約自二零一六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。根據上述服務合約，李洪波先生的薪酬為每年港幣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續任為獨立非執行董事，自二零一六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。鄭允先生已辭任並於二零一六年一月二十五日生效。

鄧偉先生已根據與本公司訂立的委任函而獲委任為獨立非執行董事，自二零一六年一月二十五日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於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，鄧偉先生的薪酬為每年港幣180,000元。

企業管治報告

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，李明先生、沈培英先生及黎國鴻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。

根據細則第99條，董事局有權不時及隨時委任任何人士作為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員人數。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會(在填補空缺的情況下)或直至本公司下一次股東週年大會(在增加董事局成員的情況下)，並且有資格在大會上膺選連任，惟其若在股東週年大會卸任，在該大會上決定輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。獨立非執行董事鄧偉先生獲董事局委任以填補臨時空缺，並由二零一六年一月二十五日(即鄭允先生辭任獨立非執行董事的生效日期)起生效，任期至股東週年大會為止。鄧偉先生符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事局委員會

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

董事局委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
李明先生(NED)	—	—	C	—
沈培英先生(ED)	—	—	M	C
李振宇先生(ED)(於二零一五年四月二十五日辭任)	—	—	—	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)(於二零一六年一月二十五日辭任)	M	M	M	—
鄧偉先生(INED)(於二零一六年一月二十五日獲委任)	M	M	M	—

附註：

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

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

本年度內，各個別委員會成員於董事局委員會會議的出席率概述如下。

董事局委員會	審核委員會	出席／舉行會議次數			投資委員會
		薪酬委員會	提名委員會		
董事					
李明先生 (NED)	—	—	0/1	—	
沈培英先生 (ED)	—	—	1/1	0/1	
李振宇先生 (ED) (於二零一五年 四月二十五日辭任)	—	—	—	不適用	
黎國鴻先生 (ED)	—	—	—	1/1	
羅子璘先生 (INED)	2/2	1/1	1/1	1/1	
盧煥波先生 (INED)	2/2	1/1	1/1	—	
鄭允先生 (INED) (於二零一六年 一月二十五日辭任)	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；
- (d) 評核及建議委任崔月明女士為執行董事；及
- (e) 審閱及建議續訂李明先生及黎國鴻先生的董事服務合約。

企業管治報告

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。

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) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及結構，並就此向董事局提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；
- (c) 參考董事局的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套；
- (d) 檢討有關補償相關問題，並就此向董事局提出建議；及
- (e) 審閱及建議李明先生、黎國鴻先生及崔月明女士的董事服務合約。

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、本集團營運當時的經濟環境及可比較公司的有關表現之背景下設定及評估。

薪酬結構

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

- 就本集團各執行董事及高級人員工作而言屬合適之基本報酬水平；

- 具競爭力的福利計劃；及
- 根據適當的獨立意見及／或對本公司股東利益的評估，以及衡量董事及其他參與者之風險及獎勵是否平衡後所制定的表現量度指標，及與表現有關的全年及長期獎勵計劃之目標。

審核委員會

董事局審核委員會（「**審核委員會**」）於本年度曾舉行兩次會議。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 51 頁至第 52 頁內「獨立核數師報告」中就其匯報責任表達意見。

- 審核委員會須確保本集團已設有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。

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

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

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

本年度內，細則概無重大變動。

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。

企業管治報告

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 51 頁至第 52 頁的「獨立核數師報告」中。

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 2,802,000 元，其中港幣 1,202,000 元或約 43% 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：

審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的中期財務資料	港幣 300,000 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 902,000 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」)截至二零一五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基金平台投資、基金投資、物業投資及證券投資業務。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註33。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第53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。

業務回顧

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至5頁「主席報告」一節及第6至14頁「管理層討論與分析」一節中。

股本

行使購股權

於本年度內，本公司因行使根據本公司的購股權計劃授出的購股權已發行合共2,890,000股普通股(「股份」)(其詳情於下文「購股權計劃」一節進一步披露)。

董事局報告

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	每股股份行使價 (港幣)	本公司已收代價 (港幣)
二零一五年四月二十七日	100,000	0.96	96,000
二零一五年五月四日	100,000	1.27	127,000
二零一五年五月二十六日	50,000	0.96	48,000
二零一五年五月二十七日	1,000,000	0.96	960,000
二零一五年五月二十八日	50,000	1.27	63,500
二零一五年五月二十九日	50,000	1.27	63,500
二零一五年五月二十九日	500,000	0.96	480,000
二零一五年六月一日	30,000	0.96	28,800
二零一五年六月二日	10,000	1.27	12,700
二零一五年六月三日	1,000,000	0.96	960,000
總計：	2,890,000	總計：	2,839,500

鑒於上述者，於二零一五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數已增加至450,990,000股股份，較去年增加2,890,000股股份。

股票掛鈎協議

除下文「購股權計劃」一節所披露之本公司購股權計劃外，於本年度內，本集團概無訂立或存在股票掛鈎協議。

投資物業

如本集團綜合財務報表附註15所載，本集團所有投資物業於二零一五年十二月三十一日重新估值。

本集團於二零一五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16。

儲備

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利約港幣241,100,000元(二零一四年：約港幣187,500,000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 25。

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) (於二零一五年四月二十五日辭任)
 崔月明 (ED) (於二零一五年四月二十五日獲委任)
 黎國鴻 (ED)
 李洪波 (NED)
 羅子璘 (INED)
 盧煥波 (INED)
 鄭允 (INED) (於二零一六年一月二十五日辭任)
 鄧偉 (INED) (於二零一六年一月二十五日獲委任)

附註：

ED 執行董事
 NED 非執行董事
 INED 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則(「細則」)第 116 條，於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明先生、沈培英先生及黎國鴻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。

根據組織章程細則第 99 條，董事局有權不時及隨時委任任何人士作為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員人數。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會(在填補空缺的情況下)或直至本公司下一次股東週年大會(在增加董事局成員的情況下)，並且有資格在大會上膺選連任，惟其若在股東週年大會卸任，在該大會上決定輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。獨立非執行董事鄧偉先生獲董事局委任以填補臨時空缺，並由二零一六年一月二十五日(鄭允先生辭任獨立非執行董事的生效日期)起生效，任期至股東週年大會為止。鄧偉先生符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事局報告

於本年度及截至本董事局報告日期止，沈培英先生、黎國鴻先生、崔月明女士及汪溪女士擔任本公司附屬公司之董事。

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交易、安排或合約之權益

除下文「根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定」一節所披露的交易、分別於本集團綜合財務報表附註22、23及31披露本集團的貸款及本集團的關聯方交易外，概無本公司或其任何附屬公司、母公司或同系附屬公司所訂立而任何董事或任何董事之有關連實體直接或間接地於其中擁有重大利益，或本公司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交易、安排或合約於本年度末或本年度任何時間仍然生效。

董事於競爭業務之權益

董事並無於構成本集團競爭業務的任何業務擁有權益。

獲准許之彌償條文

細則規定，各董事有權就履行其職務或在履行其職務方面或在其他有關方面可能蒙受或招致之所有損失或責任(在公司條例(香港法例第622章)最大程度准許的情況下)從本公司之資產中獲取彌償。

本公司於年內已購買及維持董事責任保險，就針對董事及本集團附屬公司之董事的任何法律訴訟提供適當保障。保障範圍每年檢討一次。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一五年十二月三十一日，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；或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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。於二零一五年十二月三十一日，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	於二零一五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幣	於二零一五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二零二一年六月二十二日	4,000,000(好)	0.96	0.887%
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二零二一年六月二十二日	2,000,000(好)	1.40	0.443%
		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	16,000,000(好)(附註1)	0.96	3.548%
總計：				18,000,000(好)		3.991%

董事局報告

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於二零一五年 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 港幣	於二零一五年 十二月三十一日 佔已發行 股份權益的 概約百分比
崔月明	實益擁有人	二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零一一年六月二十二日	790,000 (好)	1.27	0.175%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日 二零一五年三月九日	二零一三年八月九日至 二零一一年六月二十二日 二零一五年三月九日至 二零一一年六月二十二日	3,000,000 (好) 500,000 (好)	0.96 1.27	0.665% 0.111%
			總計：	3,500,000 (好)		0.776%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日 二零一五年三月九日	二零一三年八月九日至 二零一一年六月二十二日 二零一五年三月九日至 二零一一年六月二十二日	1,000,000 (好) 500,000 (好)	0.96 1.27	0.222% 0.111%
			總計：	1,500,000 (好)		0.333%

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授予沈培英先生。於本公司股東在二零一三年九月十六日批准服務合約後，授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)須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及第二週年已經過去，額外8,000,000份購股權已經歸屬。因此，於二零一五年十二月三十一日，合共12,000,000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。

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一五年十二月三十一日，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 二零一五年 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)	1.703%
	信託受益人	6,715,925 (好) (附註2)	0.089%
	總計：	137,794,103 (好)	1.834%
沈培英	實益擁有人	793,625 (好)	0.011%
崔月明	實益擁有人	13,865 (好)	少於0.001%
李洪波	實益擁有人	387 (好)	少於0.001%

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6,715,925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。

董事局報告

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。於二零一五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	於二零一五年 十二月三十一日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於二零一五年 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	192,900 (好)	0.003%
		二零一四年三月十八日	1,165,875 (好)	0.016%
		二零一五年三月十八日	2,688,300 (好)	0.036%
		總計：	4,047,075 (好)	0.054%
沈培英	實益擁有人	二零一三年三月十八日	64,950 (好)	0.001%
		二零一四年三月十八日	392,625 (好)	0.005%
		二零一五年三月十八日	967,800 (好)	0.013%
		總計：	1,425,375 (好)	0.019%
崔月明	實益擁有人	二零一三年三月十八日	11,400 (好)	少於0.001%
		二零一四年三月十八日	67,500 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	107,500 (好)	0.001%
		總計：	186,400 (好)	0.002%
李洪波	實益擁有人	二零一三年三月十八日	23,550 (好)	少於0.001%
		二零一四年三月十八日	55,125 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	107,500 (好)	0.001%
		總計：	186,175 (好)	0.002%

附註：「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

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。於二零一五年十二月三十一日，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3)	於二零一五年 十二月三十一日		該等購股權於二零一五年 十二月三十一日 佔遠洋地產於二零一五年 十二月三十一日 已發行股本權益的 概約百分比
				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 港幣	
李明	實益擁有人	二零一二年一月十二日 二零一五年八月二十七日	(附註1) (附註2)	6,280,000(好)	3.57	0.084%
				1,800,000(好)	4.04	0.024%
				總計： 8,080,000(好)		0.108%
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日 二零一五年八月二十七日	(附註1) (附註2)	2,330,000(好)	3.57	0.031%
				800,000(好)	4.04	0.011%
				總計： 3,130,000(好)		0.042%
崔月明	實益擁有人	二零一二年一月十二日 二零一五年八月二十七日	(附註1) (附註2)	200,000(好)	3.57	0.003%
				450,000(好)	4.04	0.006%
				總計： 650,000(好)		0.009%
李洪波	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註2)	700,000(好)	4.04	0.009%

附註

- 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。
- 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- 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。
- 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

董事局報告

於二零一五年十二月三十一日，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。

於本董事局報告日期，根據購股權計劃授出惟尚未行使的購股權所涉及的股份總數為37,910,000股股份，本公司可根據購股權計劃進一步授出購股權以認購39,550,000股股份(佔於本董事局報告日期本公司已發行股份總數約8.77%)。

購股權計劃的若干主要條款概要如下：

除非先獲本公司股東批准，否則於行使任何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。

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

	授出日期	每股股份 行使價 港幣	於二零一五年 一月一日的 結餘	可行使購股權涉及的股份數目			於二零一五年 十二月三十一日的 結餘	行使期	
				於本年度內 已授出 (附註2)	於本年度內 已行使 (附註3)	於本年度內 已失效			
董事									
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 二零一二年六月二十二日	
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 二零一二年六月二十二日	
	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 二零一二年六月二十二日	
李振宇 (於二零一五年 四月二十五日辭任)	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 二零一二年六月二十二日	
	二零一三年八月九日	0.96	3,000,000(好)	—	1,000,000(好)	2,000,000(好)	—	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	
崔月明 (於二零一五年 四月二十五日獲委任)	二零一五年三月九日	1.27	—	1,000,000(好)	210,000(好)	—	—	790,000(好)	二零一五年三月九日至 二零一二年六月二十二日
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 二零一二年六月二十二日

董事局報告

授出日期	每股股份行使價 港幣	可行使購股權涉及的股份數目					於二零一五年十二月三十一日的結餘	行使期
		於二零一五年一月一日的結餘	於本年度內已授出 (附註2)	於本年度內已行使 (附註3)	於本年度內已失效	於本年度內已註銷		
二零一五年三月九日	1.27	—	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
李洪波								
二零一三年八月九日	0.96	2,000,000(好)	—	1,000,000(好)	—	—	1,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
二零一五年三月九日	1.27	—	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
本集團僱員								
二零一一年八月二十六日	1.40	1,900,000(好)	—	—	600,000(好)	—	1,300,000(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	6,500,000(好)	—	680,000(好)	—	—	5,820,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
二零一五年三月九日	1.27	—	3,000,000(好)	—	—	—	3,000,000(好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
總計		42,400,000(好)	5,000,000(好)	2,890,000(好)	6,600,000(好)	—	37,910,000(好)	

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及第二週年已經過去，額外8,000,000份購股權已經歸屬。因此，於二零一五年十二月三十一日，合共12,000,000份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
- 全部購股權於二零一五年三月九日(星期一)授出。股份於二零一五年三月六日(星期五)之收市價為每股港幣1.19元。
- 緊接於上述購股權獲行使日期前，股份的加權平均收市價為港幣1.86元。

4. 購股權價值

於截至二零一五年十二月三十一日止年度授出之購股權之公平值估計為每股港幣0.6元，乃以二項式模式估計。輸入該模式之數據如下：

授出日期之收市股價	港幣 1.27 元
行使價	港幣 1.27 元
預期波幅	68.17%
預期有效期	6.29 年
無風險比率	1.45%
預期股息率	2.33%

相關預期波幅乃參考歷史數據後釐定，並基於購股權預期有效期計算。模式所用之預期有效期已就不可轉讓性質及行為考慮因素等方面之影響，按管理層之最佳估算予以調整。

二項式模式需要加入主觀性的假設，例如預期股價波幅。主觀輸入數據之變動可能對估計的公平值構成重大影響。

截至二零一五年十二月三十一日止年度授出購股權之加權平均公平值為港幣3,001,800元。

5. 「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、其母公司、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二零一五年中期報告日期起至本年報日期止的資料變動載列如下：

沈培英先生獲委任為遠洋地產(聯交所上市公司)(股份代號：3377，為本公司控股股東)執行董事，由二零一五年十二月十八日起生效。

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

於二零一五年十二月三十一日，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	本公司的股份／ 相關股份數目	於二零一五年 十二月三十一日 佔已發行 股份的概約百分比
遠洋地產	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	357.55%
耀勝發展有限公司	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	357.55%
信洋國際有限公司	受控法團權益(附註2)	1,612,504,625(好)	357.55%
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)	357.55%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625(好)	69.29%
	實益擁有人	1,300,000,000(好)	288.25%
		(附註1)	
		總計：1,612,504,625	357.55%

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。

2. 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。
3. 「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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，本集團來自最大客戶及五大客戶的營業總額分別佔本集團的總營業額約7.53%及31.69%。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等業務，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

於二零一四年一月二十三日(經日期為二零一五年一月七日的補充契據所修訂及補充)，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)訂立信貸協議(「信貸協議」)，據此，本金額港幣500,000,000元的已更新有期貨款融資已授予本公司，信貸期由二零一四年一月二十三日起計為期36個月。根據信貸協議，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，否則將被視為信貸協議項下的違約事件。



董事局報告

關連交易

根據上市規則，概無於本集團綜合財務報表附註31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23。

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33。

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30。

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(本董事局報告為年報之一部分)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

本集團於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，香港立信德豪會計師事務所有限公司將於本公司的應屆股東週年大會結束時退任，並符合資格及願意重獲委任。本公司將於應屆股東週年大會上向股東提呈決議案，重新委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事局

執行董事

黎國鴻

香港，二零一六年二月二十九日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司成員
(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53至135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二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及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》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必須的內部控制負責。

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，並按照香港《公司條例》第405條僅向整體成員報告，除此之外本報告別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行情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。所選擇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擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，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恰當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》真實而中肯地反映 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

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，二零一六年二月二十九日

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	4	736,687	702,869
營業額	5	22,633	91,915
黃金存貨的變動		—	(56,790)
其他收入	6	15,776	2,329
員工成本		(23,350)	(12,631)
購股權費用	7	(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	15	9,728	3,576
出售可供出售投資收益		5,084	—
應佔合營公司業績	17	(988,290)	(30,173)
財務費用	8	(90,780)	(37,937)
除所得稅前虧損	9	(1,133,009)	(144,738)
所得稅	10	(2,238)	(100)
本年度虧損		(1,135,247)	(144,838)
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(1,135,247)	(144,838)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	13		
— 基本(港元)		(2.52)	(0.32)
— 攤薄(港元)		不適用	不適用

綜合全面收益表

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
本年度虧損		(1,135,247)	(144,838)
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		(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	17	(61,344)	—
本年度其他全面收入		(68,816)	(22,025)
本年度全面總收入		(1,204,063)	(166,863)
全面總收入分屬於：			
本公司股東		(1,204,063)	(166,863)

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

		二零一五年	二零一四年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	528,275	518,694
物業、機器及設備	16	3,384	2,905
合營公司權益	17	2,167,916	1,772,482
可供出售投資	18	2,207,382	906,683
認購可供出售投資的預付款項	18(b)(iv)	—	403,578
應收貸款	19	573,504	—
		5,480,461	3,604,342
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		14,059	7,985
應收貸款	19	26,393	—
應收直接控股公司賬款	22	—	2,910
持作買賣的金融工具	20	155,825	114,711
短期銀行存款	21	214,576	94,737
銀行結餘及現金	21	636,918	2,063,126
		1,047,771	2,283,469
流動負債			
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	22	65,880	—
應付稅項		102	212
貸款	23	863,333	44
		968,493	58,194
淨流動資產		79,278	2,225,275
總資產減流動負債		5,559,739	5,829,617

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
資本及儲備			
股本	24	184,881	180,658
儲備	25	3,771,465	4,126,388
總權益		3,956,346	4,307,046
非流動負債			
貸款	23	1,601,625	1,522,571
遞延稅項負債	27	1,768	—
		1,603,393	1,522,571
總權益及非流動負債		5,559,739	5,829,617

第53至135頁的財務報表於二零一六年二月二十九日經由本公司董事局核准及授權發佈，並由下列董事代表簽署：

沈培英
董事

黎國鴻
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	可換股		購股權儲備	可供出售	匯兌儲備	保留溢利/ (累計虧損)	分屬於 本公司股東
			優先股儲備	注資		金融資產 儲備			
	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 (附註24)	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(附註26)	—	—	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23(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7)	—	—	—	—	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23(f))	—	—	—	845,260	—	—	—	—	845,260
於二零一五年十二月三十一日的結餘	184,881	—	3,898,698	867,560	23,439	(18,738)	(48,304)	(951,190)	3,956,346

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損	(1,133,009)	(144,738)
調整：		
折舊	1,785	2,246
持作買賣金融工具公平值變動產生的虧損／(收益)	40,111	(9,670)
購股權費用	5,264	5,062
應佔合營公司業績	988,290	30,173
投資物業公平值變動產生的收益	(9,728)	(3,576)
已撇銷物業、機器及設備	—	245
財務費用	90,780	37,937
銀行存款利息收入	(2,245)	(2,269)
其他利息收入	(13,447)	—
出售可供出售投資收益	(5,084)	—
於營運資金變動前的經營虧損	(37,283)	(84,590)
按金及預付款項減少／(增加)	4,401	(5,862)
應收直接控股公司賬款減少／(增加)	2,910	(2,910)
持作買賣金融工具(增加)／減少	(81,225)	50,173
其他投資減少	—	25,026
其他應付賬款及應計費用(減少)／增加	(35,561)	29,313
經營(所用)／所得現金	(146,758)	11,150
繳付所得稅	(580)	(3,904)
經營活動現金(使用)／收入淨額	(147,338)	7,246

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
投資活動現金流量		
購入物業、機器及設備	(2,269)	(1,187)
收購投資物業的已付代價	—	(197,308)
合營公司還款	—	674
收購可供出售投資	(929,976)	(81,111)
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
向一間合營公司注資	(1,441,267)	(1,799,545)
一間合營公司分派	10,150	—
提供貸款予被投資方、受託人、合營公司及合營公司的成員	(599,897)	—
出售可供出售投資所得款項	31,333	—
已收利息	5,217	2,269
投資活動現金使用淨額	(2,926,709)	(2,429,786)
融資活動現金流量		
新增貸款	2,744,135	29,620
償還貸款	(1,000,000)	(50,876)
償還融資租賃承擔的款項	(46)	(44)
已付利息	(42,694)	(15,637)
同系附屬公司墊款	65,880	—
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	2,839	3,244
融資活動現金收入淨額	1,770,114	3,865,005
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(1,303,933)	1,442,465
年初現金及現金等值	2,157,863	715,343
匯率變動影響	(2,436)	55
年終現金及現金等值	851,494	2,157,863
現金及現金等值結餘分析		
短期銀行存款	214,576	94,737
銀行結餘及現金	636,918	2,063,126
	851,494	2,157,863

1. 一般事項

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。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33及17。

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。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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

¹ 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期延遲

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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。

實體應佔來自於聯營公司及合營公司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、合營公司及聯營公司的投資。

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公司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公司出售或注入資產時，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公司或聯營公司的權益確認收益或虧損。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第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。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入

有關新訂準則設立單一收入確認框架。框架的主要原則為實體應確認收入，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號取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、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號規定確認收入所應用的五個步驟：

- 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入

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入相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入的定性及定量披露。

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新《公司條例》(第622章)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《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，而本公司財務狀況表的相關附註通常不再呈列。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

第53頁至第135頁的財務報表已根據所有有關編製財務報表的適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋以及香港《公司條例》的條文編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。涉及較大程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36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。

3. 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入金額能可靠地計量)。

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 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 ¹ / ₃ %
電腦設備	33 ¹ / ₃ %
租賃物業裝修	10%-60%
汽車	12 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。

3. 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) 共同安排

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)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(g) 共同安排(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) 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 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、應收貸款、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)。

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

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。

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

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。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 金融工具(續)

(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。

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。

香港《公司條例》(第622章)於二零一四年三月三日起實施。根據該條例，本公司股份並無面值。於二零一四年三月三日或之後發行股份的已收或應收代價乃計入股本。根據該條例第148條及第149條，佣金及開支可由股本扣減。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 金融工具(續)

(ii) 金融負債及股本投資工具(續)

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。

(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。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 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。

(k) 稅項

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言的相關金額的暫時差額而確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債之外，所有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，根據報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 稅項(續)

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期末的賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式的目的是隨著時間而消耗該物業所體現的絕大部份經濟利益(而不是通過出售)時，該推定即被推翻。

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

所得稅於損益賬內確認，惟倘所得稅與於其他全面收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。

(l) 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(o) 外幣(續)

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。

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。

(p) 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(q) 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。

(r) 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。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供關鍵管理人事服務。

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一五年及二零一四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20)分別約為港幣736,687,000元及港幣702,869,000元。

本集團於二零一五年及二零一四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虧損／收益」呈列。

5. 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。

5. 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。

截至二零一五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 平台投資	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	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	18,204	2,870	—	1,559	22,633
分部業績	23,155	(35,028)	(3,618)	(979,828)	(995,319)
銀行存款利息收入					2,245
未分配的企業支出					(49,155)
財務費用					(90,780)
除所得稅前虧損					(1,133,009)

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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 平台投資	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)

除向首席營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入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。

5. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產		
分部資產		
— 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	395,520	1,773,299
綜合資產總值	6,528,232	5,887,811
負債		
分部負債		
— 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	2,547,105	1,572,932
綜合負債總值	2,571,886	1,580,765

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
- 除應付稅項、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債外，所有負債均分配至各經營分部。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

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	證券及 其他投資	基金投資	基金 平台投資	合計
	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：					
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)

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	證券及 其他投資	基金投資	基金 平台投資	合計
	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
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)

5. 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)	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	—	—
	22,633	91,915	531,659	521,599

(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收入的10%。

6. 其他收入

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

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 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，其公平值為港幣約 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。

7. 購股權費用(續)

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約為港幣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，其公平值約為港幣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約為港幣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的約8.41%(二零一四年：9.46%)。

購股權可於購股權授出日期至二零一一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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7. 購股權費用(續)

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)	—	—	—
於十二月三十一日尚未行使	37,910,000	1.04	42,400,000	1.04
於十二月三十一日可予行使	33,910,000	1.05	34,400,000	1.06

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。

8. 財務費用

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	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(附註23(b)、(d)及(e))	43,236	—
其他	2,256	3,315
	90,780	37,937

9. 除所得稅前虧損

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	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
	2,187	1,388
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)
	14,159	11,411

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10. 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)
海外所得稅	—	(310)
	(80)	(348)
遞延稅項(附註27)	1,768	—
所得稅	2,238	100

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除所得稅前虧損	(1,133,009)	(144,738)
於各司法權區利潤的適用所得稅率計算的稅項	(182,118)	(21,024)
稅務上不可扣減支出的稅務影響	21,855	32,570
不用課稅收入的稅務影響	(5,632)	(15,233)
應佔合營公司業績的稅務影響	159,896	4,978
未確認稅務虧損的稅務影響	7,985	216
未確認暫時差額的稅務影響	(1,431)	(1,064)
動用稅務虧損的稅務影響	(5)	—
於往年過度撥備	(80)	(348)
代扣稅	1,768	—
其他	—	5
所得稅支出	2,238	100

11. 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)(「該條例」)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)(「該規例」)所披露之董事酬金如下：

	李明	沈培英	*李振宇	黎國鴻	李洪波	羅子瑋	盧煥波	△鄭允	#崔月明	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一五年										
袍金	—	180	57	180	180	180	180	180	123	1,260
其他酬金										
— 薪金及其他福利	29	3,814	435	1,084	29	29	29	29	20	5,498
— 購股權費用(附註a)	—	2,262	—	317	317	—	—	—	592	3,488
— 退休福利計劃供款	—	208	—	105	—	—	—	—	—	313
總酬金	29	6,464	492	1,686	526	209	209	209	735	10,559
二零一四年										
袍金	—	3,000	180	180	180	180	180	180	—	4,080
其他酬金										
— 薪金及其他福利	21	21	621	940	21	21	21	21	—	1,687
— 購股權費用(附註a)	—	5,062	—	—	—	—	—	—	—	5,062
— 退休福利計劃供款	—	—	—	91	—	—	—	—	—	91
總酬金	21	8,083	801	1,211	201	201	201	201	—	10,920

* 於二零一五年四月二十五日辭任

於二零一五年四月二十五日獲委任

△ 於二零一六年一月二十五日辭任

比較資料乃按該條例及該規例編製。若干資料已因為該條例及該規例的要求與香港《公司條例》(第32章)不同而予以重列。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

附註：

- a) 該等款項表示根據本公司的購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值按股份付款的會計政策計量，有關所授出購股權的進一步詳情載於財務報表附註7。
- b) 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

截至二零一四年及二零一五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。

12. 五名最高薪酬人員

年內五名最高薪酬人員包括兩名(二零一四年：三名)董事(其酬金於附註11反映)。其餘三名(二零一四年：兩名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪酬及其他福利	2,866	1,315
股份基礎酬金	296	—
退休福利計劃供款	202	132
	3,364	1,447

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一五年 僱員人數	二零一四年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	1	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	—

12. 五名最高薪酬人員(續)

已支付或應付予高級管理層成員(僅包括董事)的酬金介乎於以下範圍：

	二零一五年	二零一四年
	人數	人數
零至港幣 1,000,000 元	7	6
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	—	1
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	1	—
港幣 6,000,001 元至港幣 6,500,000 元	1	—
港幣 8,000,001 元至港幣 8,500,000 元	—	1

13. 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。

14. 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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
香港物業：		
— 中期租約	325,200	318,960
美國物業：		
— 永久業權	203,075	199,734
	528,275	518,694

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。

本集團的投資物業於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的公平值乃根據中和邦盟評估有限公司及永利行評值顧問有限公司分別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中和邦盟評估有限公司及永利行評值顧問有限公司的董事（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9,728,000元（二零一四年：港幣3,576,000元），有關金額已於損益確認。於二零一五年十二月三十一日，本集團的100%（二零一四年：97%）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：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
期初結餘(三級經常性公平值)	518,694	317,700
添置	—	197,308
匯兌調整	(147)	110
重估投資物業的收益	9,728	3,576
期末結餘(三級經常性公平值)	528,275	518,694

15. 投資物業(續)

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。

位於美國的投資物業的公平值乃參考按每平方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。樓宇質素越高，溢價越高，將導致公平值越高。

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

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

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)。

二零一五年十二月三十一日

投資物業	於二零一五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	325,200	投資法	估計租金價值	每平方米每月港幣 45元至港幣55元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率	2.8%至3.3%	折讓率越高， 公平值越低
位於美國的投資物業	203,075	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	0.3%至7%	經參考可資比較項目，物業質素越高，公平值越高

二零一四年十二月三十一日

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

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。

16. 物業、機器及設備

	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	合計 港幣千元
成本					
於二零一四年一月一日	2,418	1,826	534	—	4,778
匯率調整	(1)	(1)	—	—	(2)
添置	218	228	33	708	1,187
出售事項	(880)	—	—	—	(880)
於二零一四年十二月三十一日	1,755	2,053	567	708	5,083
匯率調整	—	(17)	(7)	—	(24)
添置	1,980	69	220	—	2,269
於二零一五年十二月三十一日	3,735	2,105	780	708	7,328
折舊					
於二零一四年一月一日	269	88	211	—	568
匯率調整	(1)	—	—	—	(1)
年內支出	1,420	605	132	89	2,246
出售事項	(635)	—	—	—	(635)
於二零一四年十二月三十一日	1,053	693	343	89	2,178
匯率調整	—	(13)	(6)	—	(19)
年內支出	843	696	158	88	1,785
於二零一五年十二月三十一日	1,896	1,376	495	177	3,944
賬面淨值					
於二零一五年十二月三十一日	1,839	729	285	531	3,384
於二零一四年十二月三十一日	702	1,360	224	619	2,905

附註：

於報告期末，本集團根據融資租賃持有的設備賬面淨值為港幣 135,000 元（二零一四年：港幣 180,000 元）。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 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	2,167,916	1,772,482

	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	(1,049,634)	(30,173)
於年末	2,167,916	1,772,482

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

17. 合營公司權益(續)

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日期分別為二零一四年十一月十七日及二零一四年十二月十三日的公告及通函。

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 合營公司權益(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與Neutron Property Fund Limited(「房地產基金」)、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19(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Neutron Property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。

17. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(b) (續)

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 合營公司權益(續)

有關各主要合營公司的財務資料概要如下：

<i>Sino Prosperity Real Estate Limited</i>	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	24,438,218	30,452,104
非流動資產	407,070	1,535,904
流動負債	(17,371,585)	(17,730,768)
非流動負債	(4,869,820)	(10,304,226)
資產淨值	2,603,883	3,953,014
計入上述金額為：		
現金及現金等值	1,073,461	683,602
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	(1,782,166)	(6,299,680)
非流動金融負債(不計及其他應付賬款及撥備)	(4,451,550)	(9,803,332)
截至十二月三十一日止年度		
收入	9,210,544	—
本年度虧損	(2,024,225)	(54,854)
其他全面收入	(122,694)	—
全面總收入	(2,146,918)	(54,854)
計入上述金額為：		
折舊	(3,673)	—
利息收入	9,618	8
利息支出	(53,540)	—
所得稅抵免	82,854	—

17. 合營公司權益(續)

Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited

二零一五年

二零一四年

港幣千元

港幣千元

於十二月三十一日

流動資產	5,705	2,505
非流動資產	157	155
流動負債	(10,341)	(2,570)

資產淨值	(4,479)	90
------	----------------	----

計入上述金額為：

現金及現金等值	2,427	2,094
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	(9,929)	(1,924)

截至十二月三十一日止年度

收入	—	4,073
----	---	-------

本年度虧損	(4,572)	(5,531)
其他全面收入	5	39

全面總收入	(4,567)	(5,492)
-------	----------------	---------

計入上述金額為：

折舊及攤銷	203	214
利息收入	—	2

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 合營公司權益(續)

Gemini-Rosemont Realty LLC

二零一五年

港幣千元

於十二月三十一日

流動資產	1,279,955
非流動資產	12,294,984
流動負債	(1,859,982)
非流動負債	(10,925,311)

資產淨值

789,646

計入上述金額為：

現金及現金等值	589,507
非流動金融負債(不計及其他應付賬及撥備)	(8,497,393)
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	(1,406,908)

截至十二月三十一日止年度

收入	671,976
----	---------

本年度溢利	13,949
其他全面收入	—

全面總收入	13,949
-------	--------

計入上述金額為：

折舊及攤銷	(450)
利息收入	1,799
利息支出	182,703

18. 可供出售投資

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	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)
	2,207,382	906,683

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。其詳情於本公司日期為二零一五年二月十三日的公告中披露。

- (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))。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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18. 可供出售投資(續)

(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))	1,739,137	446,353
	2,100,399	814,120

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(二零一四年：418,000股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。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(二零一四年：101,000股)參與可贖回優先股。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，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(二零一四年：110,000股)參與可贖回優先股。子基金乙透過利用多策略投資方式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，為另一間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。

18. 可供出售投資(續)

(b) (續)

附註：(續)

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。額外認購股份已最終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，於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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19. 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	—
向合營公司的成員提供貸款(附註(d))	2,041	—
	573,504	—
	599,897	—

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約3,404,000美元(相等於約港幣26,393,000元)的貸款，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(相等於約港幣77,546,000元)的貸款，該貸款乃按年利率5%計息及須於二零二零年償還。於二零一五年十二月十日，本集團訂立另一份貸款協議，以向合營公司額外提供本金為37,500,000美元(相等於約港幣290,661,000元)的貸款，該貸款乃按年利率6%計息及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、為無抵押及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18(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18(a)(iii))提供本金額為4,121,170澳元(相等於約港幣23,256,000元)的貸款，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(相等於約港幣2,041,000元)的貸款，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。

20. 持作買賣的金融工具

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	10,606	9,507
— 於中國、美國、歐洲及日本上市的股本證券	138,958	95,176
衍生工具：		
— 遠期外匯合約及期貨合約	6,261	10,028
	155,825	114,711

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。

本集團持有的上市證券均主要於香港、美國、歐洲及日本上市。本集團維持一套涉及基金投資、保健、製造商、金融機構、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：油價暴跌、環球資本市場波動，包括美國經濟強勁、歐元區表現疲弱、中國及新興經濟體經濟增長放緩與中東國家緊張局勢升溫等。

21. 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1.86%（二零一四年：0.01%及0.38%）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團約港幣38,116,000元（二零一四年：港幣12,608,000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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22. 應收／(應付)直接控股公司／同系附屬公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

23. 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(附註28)	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))	863,288	—
	863,333	44
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任(附註28)	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))	443,451	1,000,000
	1,601,625	1,522,571
	2,464,958	1,522,615

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港幣399,833,000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，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。

23. 貸款(續)

附註：(續)

- 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 藉運用 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 8)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(分為須於兩年後但五年內償還)及按固定年利率 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 美元(相等於約港幣 730,129,000 元)，乃根據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 II 藉運用 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 8)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。該款項為無抵押，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年利率 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 藉運用 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 8)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五年後償還。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23. 貸款(續)

附註：(續)

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及本公司的權益變動表內列賬(附註25)。

- 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及本公司之權益變動表內確認(附註25)。
- 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年利率2.04%計息。

24. 股本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已發行及繳足：		
448,100,000股(二零一四年：445,500,000股) 每股面值港幣0.05元的普通股	180,658	22,275
於二零一四年三月三日自股份溢價賬轉撥(附註) 行使購股權	—	153,728
	4,223	4,655
450,990,000股普通股(二零一四年：448,100,000股每股面值 港幣0.05元的普通股)	184,881	180,658

附註：

香港公司條例(第622章)(「條例」)實施，於二零一四年三月三日生效，根據香港公司條例第135條，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任何進賬額撥充資本後成為本公司股本中之一部分。

自二零一四年三月三日起，股本的運用由條例第149條規管。然而，應用於二零一四年三月三日開始自股份溢價賬中轉出的金額則由條例第38條附表11的過渡性條文規管。

25. 儲備

本集團

本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價	可換股 優先股儲備	購股權儲備	出資	保留溢利	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年一月一日	153,728	—	19,521	—	273,588	446,837
於二零一四年三月三日轉撥至無面值股份	(153,728)	—	—	—	—	(153,728)
發行可換股優先股(附註26)	—	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23(e))	—	—	—	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
購股權費用(附註7)	—	—	5,264	—	—	5,264
行使購股權	—	—	(1,384)	—	—	(1,384)
已歸屬購股權沒收	—	—	(3,613)	—	3,613	—
通過母公司借款之出資額(附註23(f))	—	—	—	845,260	—	845,260
年內溢利	—	—	—	—	49,991	49,991
於二零一五年十二月三十一日	—	3,898,698	23,439	867,560	241,086	5,030,783

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

26. 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。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票（若干有限例外子除外）。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉（「酌情不派付限制」）。除一種年率以浮息（根據現行香港政府發行之10年期政府債券之年化到期收息率）計算之累計性優先股息（受限於酌情不派付限制）外，可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股年期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人有權於可換股優先股發行日期起計5年期末後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為本公司新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3元（可予調整）。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股（即以交換固定數額的股本結算），可換股優先股因而分類為股本工具。

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日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

27. 遞延稅項

於二零一五年十二月三十一日，來自利息收入代扣稅的遞延稅項負債港幣 1,768,000 元於綜合財務狀況表確認。

於報告期末，本集團的未使用稅項虧損約港幣 105,268,000 元(二零一四年：港幣 53,918,000 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 15,559,000 元(相等於約人民幣 12,379,000 元)(二零一四年：港幣 14,738,000 元(相等於約人民幣 11,712,000 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。

28. 租賃

融資租賃

於二零一五年十二月三十一日，本集團的須予償還融資租賃項下的責任如下：

	最低	利息	現值
	租賃付款	二零一五年	二零一五年
	二零一五年	二零一五年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	61	16	45
一年後但於五年內	101	30	71
	162	46	116

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

28. 租賃(續)

融資租賃(續)

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 租賃付款 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
一年後但於五年內	167	49	118
	227	65	162

經營租賃 — 本集團作為承租人

於報告期末，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租賃付款，其到期日如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	4,842	3,122
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,203	282
	8,045	3,404

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。協定租賃期為一至三年，租金在租約期內是固定的。

28. 租賃(續)

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，物業的租賃期為六個月至兩年，租金於租約期內是固定的。

於報告期末，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賃付款，其到期日如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	13,013	11,794
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,105	2,322
	17,118	14,116

29. 資本承擔

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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17(a))	353,765	178,403
— 向非上市投資注資(附註18(b)(vi))	2,187	—
— 收購於標的特設公司的股東權益	—	922,483
— 向分類為可供出售投資的非上市股本投資注資	—	45,428
	355,952	1,146,314

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

30. 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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，於綜合收益表內扣除的退休福利費港幣1,151,000元(二零一四年：港幣538,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

31. 關聯方交易

除有關附註披露的向合營公司提供貸款、應付同系附屬公司款項、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11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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
與母公司的交易：		
— 已付／應付利息	32,970	—
— 已豁免利息	—	(22,300)
與同系附屬公司的交易：		
支出：		
— 已付租金	488	1,009
— 已付樓宇管理費	49	109
	537	1,118
與合營公司的交易：		
— 其他貸款利息收入	(2,927)	—

32. 控股公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況表

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資於附屬公司	33	2,185,560	872,579
應收附屬公司賬款	33	4,495,714	2,649,040
		6,681,274	3,521,619
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		218	174
應收直接控股公司賬款		—	2,910
應收附屬公司賬款	33	767,300	685,909
短期銀行存款		109,013	11,050
銀行結餘及現金		179,695	1,636,827
		1,056,226	2,336,870
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		14,095	50,166
應付同系附屬公司賬款		65,880	—
應付附屬公司賬款		2,085	180
貸款		863,288	—
		945,348	50,346
淨流動資產			
		110,878	2,286,524
總資產減流動負債			
		6,792,152	5,808,143
資本及儲備			
股本	24	184,881	180,658
儲備	25	5,030,783	4,131,652
總權益			
		5,215,664	4,312,310
非流動負債			
貸款		1,576,488	1,495,833
總權益及非流動負債			
		6,792,152	5,808,143

代表本公司董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非上市股份，按成本計 視作注資(附註)	10	10
	2,185,550	872,569
	2,185,560	872,579

附註：

應收賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零一五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4,495,714,000元(二零一四年：港幣2,649,040,000元)於報告期末起計一年內將不會收回，因此，該等款項歸類為非即期。截至二零一五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2,185,560,000元(二零一四年：港幣872,569,000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12.51%(二零一四年：2.26%至6.08%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

於二零一五年及二零一四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
				二零一五年 %	二零一四年 %	
銳天環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
晉宜國際有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	—	投資控股
百禮投資有限公司	英屬處女群島	香港	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

33. 投資於附屬公司(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	本公司持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零一五年	二零一四年	
				%	%	
創城環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	暫無營業
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
Dawn City Global II LLC	美國	美國	11,950,261 美元	100	100	物業投資
曉城環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	100	投資控股
Dawn City Global LLC	美國	美國	11,958,775 美元	100	100	投資控股
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	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
添威環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	暫無營業
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	100	投資控股
力源環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100*	—	暫無營業
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
Gemini – Rosemont Realty Holdings LLC	美國	美國	66,151,004 美元	100	100	物業投資
環懋創富有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	暫無營業

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 投資於附屬公司(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	本公司持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零一五年	二零一四年	
				%	%	
Glorious City Global Limited	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
譽田投資有限公司	英屬處女群島	香港、美國及 澳洲	1美元	100	100	投資控股
Grandeur New Global II LLC	美國	美國	5,738,930美元	100	100	物業投資
新錦繡環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
Grandeur New Global LLC	美國	美國	5,744,393美元	100	100	投資控股
巨興投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無營業
Jet City Global II LLC	美國	美國	9,567美元	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	100	投資控股
Jet City Global LLC	美國	美國	14,359美元	100	100	投資控股
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
君晉控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
君進投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	投資控股
景賢里國際文物藝術鑑証中心 有限公司	香港	香港	港幣1元	100	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	100	暫無營業

33. 投資於附屬公司(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	本公司持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零一五年	二零一四年	
				%	%	
奇金環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	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	100	投資控股
錦圖有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	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	美國	1美元	100	100	投資控股
Rosemont Diversified Portfolio II LP Holdings LLC	美國	美國	27,017,500美元	100	—	投資控股
Rosemont WTC Denver GPM LLC Holdings LLC	美國	美國	11,780,487美元	100	100	物業投資
利信環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	暫無營業
盛海有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	暫無營業
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	100	投資控股
Shine Victory II LLC	美國	美國	7,960,830美元	100	100	物業投資
Shine Victory LLC	美國	美國	7,966,329美元	100	100	投資控股
漢福環球投資有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
騰海有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 投資於附屬公司(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	本公司持有的已發行/ 註冊資本百分比		主要業務
				二零一五年	二零一四年	
				%	%	
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*	100*	投資控股
新橋環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	暫無營業
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	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
泰威環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100*	—	暫無營業
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	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*	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

34. 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23)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。

以下為於報告期末本集團的借貸比率：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
債務	2,464,958	1,522,615
現金及現金等值	(851,494)	(2,157,863)
淨債務	1,613,464	無
權益	3,956,346	4,307,046
淨債務對權益比率	40.8%	不適用

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 金融工具

(a) 金融工具的分類

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
金融資產		
可供出售投資	2,207,382	906,683
FVTPL — 持作買賣	155,825	114,711
貸款及應收賬款	610,440	8,106
現金及現金等值	851,494	2,157,863
金融負債		
已攤銷成本	2,565,849	1,577,056

(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。

35. 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。

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

	資產		負債	
	二零一五年 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
本集團				
美元	855,102	1,751,408	1,566,321	—
人民幣	16,216	16,696	—	—
日圓	88	—	—	—
澳元	74,910	57,318	—	—
英鎊	126,567	—	—	—
歐元	299	—	—	—
	1,073,182	1,825,422	1,566,321	—

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 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，令本集團的損益出現概約變動。

敏感度分析乃假設匯率的變動於報告期末已發生而釐定，並應用於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)數指於二零一五年的虧損減少/(增加)及於二零一四年的虧損減少/(增加)。

	二零一五年		二零一四年	
	外匯匯率 增加/(減少)	損益影響 港幣千元	外匯匯率 增加/(減少)	損益影響 港幣千元
本集團				
人民幣兌港幣	10%	1,622	10%	1,670
	(10%)	(1,622)	(10%)	(1,670)
日圓兌港幣	10%	8	—	—
	(10%)	(8)	—	—
澳元兌港幣	10%	7,491	10%	5,732
	(10%)	(7,491)	(10%)	(5,732)
英鎊兌港幣	10%	12,657	—	—
	(10%)	(12,657)	—	—
歐元兌港幣	10%	30	—	—
	(10%)	(30)	—	—

35. 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。於二零一五年十二月三十一日，貸款(附註23)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。
- 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。
- 盛美提供的貸款，此乃按2.04%的年利率計息及須於二零一六年悉數償還。
- 盛美提供的貸款，此乃按1.9%的年利率計息及須於二零一八年悉數償還。
- 盛美提供的貸款，此乃按2.04%的年利率計息及須於二零二五年悉數償還。

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(指二零一五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，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的表現則增加／減少港幣2,489,000元(二零一四年：港幣7,479,000元)。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 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18(b))及持作買賣的投資(附註20)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持有的上市股本證券的公平值變動而增加／減少港幣29,780,000元(二零一四年：港幣15,317,000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%，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損因持有作買賣的金融工具的公平值變動而增加／減少港幣14,956,000元(二零一四年：年內虧損將增加／減少港幣10,523,000元)。

本公司於報告期末並無持有上市股本投資，故不會面臨其他價格風險。

35. 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。

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。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35. 金融工具(續)

(g) 流動資金風險管理(續)

流動資金資料

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

	加權平均 實際利率	於要求時	一至三個月	三個月至一年	一年以上	未貼現現金 流量總額	賬面值
		或於一個月 內償還					
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一五年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	3,945	—	31,067	—	35,012	35,012
應付同系附屬公司賬款	—	65,880	—	—	—	65,880	65,880
貸款	2.10%	50,887	7,123	1,269,411	2,213,191	3,540,612	2,464,958
		120,712	7,123	1,300,478	2,213,191	3,641,504	2,565,850
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	54,441
貸款	4.85%	3,531	12,532	83,791	2,045,018	2,144,872	1,522,615
		20,616	12,532	121,147	2,045,018	2,199,313	1,577,056

35. 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18(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。

於二零一五年十二月三十一日，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361,262,000元(二零一四年：港幣367,767,000元)及港幣155,825,000元(二零一四年：港幣114,711,000元)。

除附註18及20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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 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15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18)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。

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/ 永久業權
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 23樓2310至2312室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	3,203	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%	永久業權
美國 紐約 William Street 15號 單位31F, 32F, 33E, 34G及35E	不適用	住宅	5,024	100%	永久業權
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%	永久業權

五年財務概要

截至二零一五年十二月三十一日止年度

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	67,363	50,545	186,676	91,915	22,633
除稅前溢利／(虧損)	(16,527)	8,644	43,868	(144,738)	(1,133,009)
稅項	(1,752)	(1,999)	(4,715)	(100)	(2,238)
本年度溢利／(虧損)	(18,279)	6,645	39,153	(144,838)	(1,135,247)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	1,183,908	1,074,616	2,121,161	5,887,811	6,528,232
負債總額	(695,784)	(582,062)	(1,576,556)	(1,580,765)	(2,571,866)
	488,124	492,554	544,605	4,307,046	3,956,346
權益分屬於：					
本公司股東	488,124	492,554	544,605	4,307,046	3,956,346
非控股權益	—	—	—	—	—
	488,124	492,554	544,605	4,307,046	3,956,346

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
崔月明
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
鄧偉

審核委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
鄧偉

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
鄧偉

提名委員會

李明(主席)
沈培英
羅子璘
盧煥波
鄧偉

投資委員會

沈培英(主席)
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

主要往來銀行

星展銀行有限公司
東亞銀行有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行

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