

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



盛洋投資

**Gemini Investments (Holdings) Limited**

**盛洋投資（控股）有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度  
全年業績公佈**

本公司董事局(「**董事局**」)欣然公佈盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)與其附屬公司(合稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「**本年度**」或「**二零一六年**」)經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

二零一六年是本集團業務持續成長與擴張的一年。我們持續專注於我們的核心投資業務——基金平台投資、物業投資及開發、基金投資和證券投資業務。憑藉本集團管理層的決心與執行力，並通過一系列的收購、處置及重組活動，我們旨在優化資源分配、改善財務狀況及鞏固我們在海外房地產市場的基礎(尤其是美利堅合眾國(「**美國**」)的基金平台及物業投資和開發業務)。

### **財務業績**

由於我們投資的若干房地產基金有所收成，並於本年度派發股息收入約港幣59,100,000元，本集團因而錄得總收入約港幣83,100,000元，相較於二零一五年約港幣22,600,000元有顯著增長。

整體財務業績有所提升，分屬於本公司股東的虧損由二零一五年約港幣1,100,000,000元減少至二零一六年約港幣253,400,000元。

儘管我們在過往兩年的投資產生之收入有所增長，其中包括來自房地產基金的股息收入及分佔美國房地產基金平台 — Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 的溢利，本年度錄得虧損乃主要由於 (i) 應佔本公司合營公司 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「**SPRE 基金**」) 的虧損約港幣 159,500,000 元，本公司於二零一六年六月已出售其於 SPRE 基金持有的全部權益，總代價為人民幣 970,000,000 元，自此本公司不再持有 SPRE 基金的權益；及 (ii) 產生自股東貸款 (由我們控股股東遠洋集團控股有限公司 (「**遠洋**」，連同其附屬公司統稱「**遠洋集團**」) 的間接全資附屬公司盛美管理有限公司 (「**盛美**」) 提供) 的財務費用約港幣 235,700,000 元，於二零一六年十二月三十一日，該貸款本金總額約港幣 2,245,500,000 元。誠如二零一七年一月所公告，本公司與盛美訂立資本化及認購協議，據此，訂約方有條件地同意將以發行本公司可換股優先股方式資本化本金額約港幣 1,782,800,000 元的股東貸款 (連同其相關應計利息) (「**貸款資本化**」)。貸款資本化的完成及建議發行可換股優先股受限於 (其中包括) 遵守香港聯合交易所有限公司 (「**聯交所**」) 證券上市規則項下適用規定，故此不一定會進行。

董事局不建議就本年度派發任何末期股息。

## 發展及擴張核心業務

### 基金平台 — GR Realty

我們的發展重點領域之一無疑是我們於美國房地產資產管理平台 — GR Realty 的戰略性投資，於二零一六年十二月三十一日，其旗下所管理的資產約 1,820,000,000 美元，包括位於美國 20 個州的 65 項商業物業 (107 棟樓宇)，面積合共約為 13,400,000 平方呎。

藉由積極參與管理 GR Realty，並善用其扎實的知識、良好的關係、完善的執行力以及在當地市場發展成熟的平台，本集團能夠有效把握美國的良好商機，並提升現有項目的管理，以增加本集團的知名度，並於美國經濟強勁及物業市場持續增長的背景下，結構性分散我們在美國的投資。

於本年度，GR Realty 旗下管理的資產增加 290,000,000 美元，乃藉由添置一幢位於美國加州聖地牙哥市中心心臟地段的優質甲級寫字樓、一幢位於美國北卡羅萊納州德罕市的優質甲級寫字樓，以及一幢位於美國西雅圖柏衛中心商務區的 LEED 金級認證的甲級寫字樓，該等物業均擁有高出租率、多樣化的租戶基礎及增值潛力。此外，GR Realty 以在亞洲市場建立長期網絡為目標，於本年度第四季於香港和北京舉辦了路演活動。於本年度，GR Realty 及其參股項目為本集團帶來的分佔溢利約港幣 74,300,000 元，以及股息約港幣 24,800,000 元。

## 物業投資及開發

在 GR Realty 當地團隊的支持下，我們亦積極尋求於美國之優質物業投資機會，以擴闊本集團之收入來源，並享有潛在資本增值收益。

於二零一六年五月，本集團訂立買賣協議，以總現金代價 53,000,000 美元收購兩幢位於紐約曼哈頓 Sixth Avenue、彼此相鄰的物業。該區為紐約最繁忙的零售業區之一，擁有極旺的人流，通過各地鐵及鐵路網絡與其他區域連接，交通極為方便，就中期而言將帶來吸引的升值潛力。預期該項交易將於二零一七年上半年完成。

於二零一六年十月，本集團以現金代價 17,200,000 美元收購一幢位於美國北卡羅來納州德罕市的甲級寫字樓物業，該市場步步上揚且表現強勁（尤其是在研究領域）。有鑒於該物業的強勁基礎與增值潛力，加上 GR Realty 的專業管理，我們預期此物業將產生穩定的經常性租金收入，並就中長期而言提供資本增值潛力。

## 優化資源分配

鑒於我們認為中國基金平台 SPRE 基金的營運將持續充滿挑戰（因其房地產開發項目主要位於中國內地二三線城市），且為優化現金及人力資源分配，集中尋求具有較高預期回報的海外機會，本集團於二零一六年六月以代價人民幣 970,000,000 元出售其於 SPRE 基金的所有合營公司權益，該出售對本集團造成輕微虧損。

## 財務回顧

### 收入

於二零一六年，本集團錄得收入大幅增加至約港幣83,100,000元，而二零一五年則錄得約港幣22,600,000元。收入大幅增加主要是由於我們投資的其中兩個房地產基金之回報導致股息收入增加約港幣58,500,000元，其中約港幣35,800,000元來自Neutron Private Equity Fund Limited (「**Neutron PE**」)，收益率約7%，及約港幣23,300,000元來自Prosperity Risk Balanced Fund LP (「**PRB 基金**」)，收益率約5%。

下表載列本集團於二零一六年及二零一五年的收入分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
租金收入	21,678	18,204
股息收入	61,419	2,870
管理費收入	—	1,559
	<u>83,097</u>	<u>22,633</u>

### 其他收入

本年度其他收入由約港幣15,800,000元大幅增至約港幣44,000,000元，主要由於本集團於二零一五年下半年及二零一六年上半年向GR Realty提供貸款，故於二零一六年確認全年利息收入，因而導致貸款利息收入增加約港幣25,200,000元。

### 持作買賣的金融工具公平值變動

持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益錄得約港幣6,000,000元，此乃由於儘管本年度環球資本市場波動，我們採取審慎之投資策略所致(二零一五年：虧損約港幣40,100,000元)。

## 應佔合營公司業績

應佔合營公司業績有所改善，本年度應佔虧損由約港幣988,300,000元減少至約港幣86,200,000元，主要由於以下各項之綜合影響：(i)於GR Realty之應佔溢利增加約港幣48,200,000元；及(ii)於SPRE基金之應佔虧損大幅減少至約港幣159,500,000元(二零一五年：應佔虧損約港幣1,012,100,000元)。於二零一六年就SPRE基金確認虧損乃由於中國(尤其是二三線城市)之物業市場挑戰重重所致。本集團已於二零一六年六月出售其於SPRE基金所持之全部權益。

## 財務費用

本年度財務費用增加約港幣157,600,000元至約港幣248,400,000元。此乃主要由於本集團若干貸款於二零一五年獲撥支，因而並未於二零一五錄得全年之利息開支。

## 分屬於本公司股東的虧損

本年度分屬於本公司股東的虧損由約港幣1,100,000,000元改善至虧損約港幣253,400,000元。故此，本集團於二零一六年錄得每股基本虧損約港幣0.56元，而二零一五年每股基本虧損則約為港幣2.52元。管理層將會持續專注於提昇股東回報。

## 財務資源及流動資金

於二零一六年十二月三十一日，貸款總額本金額減少至約港幣2,745,500,000元(二零一五年：約港幣3,269,000,000元)，主要由於盛美提供的無抵押貸款本金額由二零一五年年結約港幣2,744,000,000元減少至二零一六年年結約港幣2,245,500,000元。流動貸款(須於一年內償還)本金額減少約港幣599,000,000元至約港幣276,100,000元，主要由於本年度我們已成功更新本金額港幣500,000,000元的銀行融資，進一步續期36個月。除上述者外，於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何其他計息債項。

於二零一六年十二月三十一日，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1,121,400,000元(二零一五年：約港幣851,500,000元)，而流動比率約為4.53倍。本集團的淨借貸比率按貸款總額(其中盛美股東貸款約佔76%)減現金資源再除以總股東權益計算，由41%減少至24%。

在遠洋集團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**

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

## **已抵押資產**

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，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以下披露之本集團綜合財務報表附註3。

## **基金平台投資**

### ***GR Realty***

GR Realty (本集團擁有45%成員權益)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。由於本集團於GR Realty的權益，於本年度本集團分佔溢利約港幣74,300,000元，並收取自GR Realty控制的若干參股項目的權益股息約港幣24,800,000元。於二零一六年十二月三十一日，本集團應佔GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益為約港幣985,100,000元。

GR Realty主要從事擁有及／或管理投資組合，於二零一六年十二月三十一日，其投資組合由美國20個州的65項商業物業組成，包括107幢樓宇，面積合共約為13,400,000平方呎。本集團可利用GR Realty的扎實經驗及其高級管理層團隊的良好關係，目標為把握美國物業市場的增長，並積極加強本集團於當地的知名度，以及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，同時藉助其在美國的知名度及佔有率，讓本集團立於優勢地位。

於二零一六年三月，本集團訂立貸款協議，向GR Realty提供總額最高為6,300,000美元之無抵押貸款，年利率為6%，以促進GR Realty之未來擴張，從而為本集團創造價值。有關詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十一日的公告。連同於收購當日及二零一五年十二月向GR Realty提供的貸款，本集團於二零一六年確認利息收入約港幣25,000,000元，而二零一五年為約港幣2,900,000元。

### **SPRE 基金(於二零一六年六月出售)**

於本年度，本集團已確認應佔SPRE基金的虧損約港幣159,500,000元，主要由於中國(尤其是二三線城市)的物業市場挑戰重重。於二零一六年六月，本公司透過出售於機明有限公司的全部股權及轉讓本集團提供的股東貸款，以總代價為人民幣970,000,000元出售其於SPRE基金的全部權益，並錄得輕微出售虧損約港幣7,400,000元。有關詳情載於本公司日期分別為二零一六年五月十九日及二零一六年六月二十八日的公告，以及日期為二零一六年六月十日的通函內。

出售事項使本集團可集中高級管理層資源及將其於SPRE基金投資的餘下價值變現，以在激烈的市場環境中尋求其他海外投資機會。

### **物業投資及開發**

本集團於本年度的已確認租金收入增加19%至約港幣21,700,000元，主要由於二零一六年新收購的位於美國北卡羅萊納州德罕市的寫字樓產生租金收入約港幣3,100,000元所致。本集團投資物業的重估收益增加至約港幣28,400,000元(二零一五年：約港幣9,700,000元)，主要由於我們於美國的投資物業公平值增加所致。

於二零一六年十二月三十一日，本集團主要持有的投資物業包括位於香港及美國的甲級寫字樓，總樓面面積分別約為16,000平方呎及132,000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。於二零一六年年結，寫字樓及住宅單位的總出租率分別為約89%及92%。

於本年度，在GR Realty的協助下，本集團以代價17,200,000美元新收購一幢位於美國北卡羅萊納州德罕市的甲級寫字樓物業，以產生穩定租金收入及提供資本增值機會。有關收購事項的詳情載於本公司日期為二零一六年十月十一日的公告及日期為二零一六年十月二十八日的通函內。

此外，於二零一六年五月，本集團訂立買賣協議，以總現金代價53,000,000美元收購兩幢位於美國紐約曼克頓Sixth Avenue、彼此相鄰的物業，該區為紐約最繁忙的零售區之一，擁有極旺的人流，通過各地鐵及鐵路網絡與其他區域連接，交通極其方便，就中期而言將帶來吸引的升值潛力。預期該項交易將於二零一七年上半年完成。有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日的公告及日期為二零一六年六月二十日的通函內。

## 基金投資

於本年度，本集團自基金投資錄得股息收入約港幣59,100,000元(二零一五年：無)，主要由於Neutron PE及PRB基金的股息收入。除其他變動外，由於環球資本市場反覆波動，基金投資公平值減少約港幣5,300,000元，已計入本年度的其他全面收益(二零一五年：公平值減少約港幣6,500,000元)。本集團的基金投資組合列為可供出售投資，於二零一六年十二月三十一日錄得賬面值約港幣2,115,100,000元(二零一五年：約港幣2,100,400,000元)。透過基金投資，本集團旨在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。

## 證券及其他投資

於本年度，儘管本年度環球資本市場波動，我們採取審慎投資策略，故本集團持作買賣的金融工具錄得公平值變動收益約港幣6,000,000元(二零一五年：虧損約港幣40,100,000元)，以及證券及其他投資的股息收入約港幣2,300,000元(二零一五年：約港幣2,900,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的證券投資組合主要由對境外上市證券約港幣160,300,000元(二零一五年：香港上市證券約港幣10,600,000元以及境外及中國上市證券約港幣139,000,000元)的投資組成。證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，我們維持具有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。

## 市場前瞻

與二零一六年相似，金融市場將難免受政治不確定性的壓力影響，英國脫歐及美國總統選舉的影響尚未知曉，而幾個主要歐洲國家如荷蘭及法國於二零一七年的選舉，將對全球經濟造成進一步波動。

美國主要指標顯示經濟前景將保持穩健。服務導向型行業，如科技、金融服務及保健，將繼續作為美國經濟的主要推動力。預期政策制定者可能採取進一步財政刺激措施，如降低企業所得稅率及刺激基礎設施投資，從而提高企業利潤。隨著聯邦儲備局決定加息，預計美元在未來一年將繼續強勁。



在英國及整個歐洲，英國脫歐公投是政治及經濟領域的最大衝擊。英國脫歐過程及於二零一七年歐洲國家的頻密選舉將帶來持續的不確定性。英國脫歐公投可能帶來直接短期的負面影響，此乃由於不確定性可能導致公司及家庭推遲消費計劃。我們將密切關注英國及歐洲國家瞬息萬變的環境，以把握任何出現的機會。

中國方面，儘管經濟增長放緩，但在強勁消費增長及溫和投資增長下，預期經濟將持續重整。金融市場預計將保持穩定。中國政府將繼續實施寬鬆貨幣政策以支持經濟增長。

## 發展前景

憑藉我們管理及執行團隊的巨大努力，以及我們控股公司及其主要股東的支持，我們於二零一六年取得顯著進步，成功為我們長期發展奠定扎實基礎。

於二零一七年，我們仍然對一線已發展國家(特別是美國)的經濟基礎保持樂觀。同時，在政治事件愈加不可預測的背景下，我們將繼續密切關注市場走勢，對市場及投資選擇保持謹慎，並應用價值投資策略。

一方面，藉由繼續加強我們的專業知識及堅持遵守價值投資原則，我們將持續我們於海外物業市場(包括香港)的增長及擴展活動。於美國市場，來自GR Realty在當地發展成熟的平台的支持將有助我們有效扎實執行，協助我們及時把握投資良機，並在營運及投資層面產生可觀的投資回報。

另一方面，我們將致力於發展現有的業務及投資，同時維持審慎嚴謹的財務管理，以確保其可持續發展性，從而提昇我們股東的回報。

## 報告期後重大事件

於二零一七年一月二十七日，本公司與盛美訂立資本化及認購協議，按認購價每股港幣3.0元發行最多597,230,534股本公司新可換股優先股。發行有關可換股優先股的代價以資本化本公司結欠盛美之部分股東貸款的方式支付，總額約港幣1,782,800,000元(連同其相關應計利息)。根據上市規則，有關安排構成本公司的關連交易，仍受限於(其中包括)須獲得本公司獨立股東批准以及有關發行可換股優先股及聯交所的上市批准後，方可作實。交易詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十七日的公告。

## 綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項		<u>397,398</u>	<u>736,687</u>
收入	3	83,097	22,633
其他收入	4	44,008	15,776
員工成本		(17,529)	(23,350)
購股權費用		(728)	(5,264)
折舊		(1,143)	(1,785)
其他費用		(48,169)	(36,650)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益／(虧損)		5,953	(40,111)
投資物業公平值變動產生的收益		28,402	9,728
出售可供出售投資收益		—	5,084
應佔合營公司業績	5	(86,218)	(988,290)
出售附屬公司的虧損	6	(7,388)	—
財務費用	7	<u>(248,394)</u>	<u>(90,780)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	8	<b>(248,109)</b>	<b>(1,133,009)</b>
所得稅	9	<u>(5,269)</u>	<u>(2,238)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(253,378)</u></b>	<b><u>(1,135,247)</u></b>
<b>本年度虧損分屬於：</b>			
本公司股東		<u>(253,378)</u>	<u>(1,135,247)</u>
<b>分屬於本公司股東的虧損的每股虧損</b>	10		
— 基本(港元)		(0.56)	(2.52)
— 攤薄(港元)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度虧損	<u>(253,378)</u>	<u>(1,135,247)</u>
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
— 可供出售投資公平值變動	(5,272)	(6,505)
— 換算海外業務的匯兌差額	(949)	(967)
— 應佔合營公司其他全面收益	5 (12,039)	(61,344)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	<u>73,406</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入	<u>55,146</u>	<u>(68,816)</u>
本年度全面總收入	<u>(198,232)</u>	<u>(1,204,063)</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u>(198,232)</u>	<u>(1,204,063)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		713,052	528,275
物業、機器及設備		2,243	3,384
合營公司權益	5	985,149	2,167,916
可供出售投資	12	2,223,958	2,207,382
應收貸款	13	604,031	573,504
		<u>4,528,433</u>	<u>5,480,461</u>
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收賬款		7,426	14,059
已付收購持作轉售物業按金		50,023	—
應收貸款	13	47,611	26,393
應收一間同系附屬公司賬款		665	—
持作買賣的金融工具		170,645	155,825
短期銀行存款		440,314	214,576
銀行結餘及現金		681,126	636,918
		<u>1,397,810</u>	<u>1,047,771</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		36,267	39,178
應付一間同系附屬公司賬款		—	65,880
應付稅項		123	102
貸款	14	272,513	863,333
		<u>308,903</u>	<u>968,493</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,088,907</u>	<u>79,278</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,617,340</u>	<u>5,559,739</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本		184,881	184,881
儲備		<u>3,649,311</u>	<u>3,771,465</u>
<b>總權益</b>		<u>3,834,192</u>	<u>3,956,346</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款	14	1,776,477	1,601,625
遞延稅項負債		<u>6,671</u>	<u>1,768</u>
		<u>1,783,148</u>	<u>1,603,393</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u><u>5,617,340</u></u>	<u><u>5,559,739</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	股本	可換股 優先股儲備	注資	購股權儲備	可供出售 金融資產 儲備	匯兌儲備	保留溢利/ (累計虧損)	分屬於 本公司股東
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年一月一日的結餘	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	—	—	—	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	—
通過母公司貸款的出資額(附註14(f))	—	—	845,260	—	—	—	—	845,260
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘	184,881	3,898,698	867,560	23,439	(18,738)	(48,304)	(951,190)	3,956,346
其他全面收入								
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(5,272)	—	—	(5,272)
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(949)	—	(949)
— 應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	(12,039)	—	(12,039)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備(附註6)	—	—	—	—	—	73,406	—	73,406
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(253,378)	(253,378)
本年度全面總收入	—	—	—	—	(5,272)	60,418	(253,378)	(198,232)
購股權費用	—	—	—	728	—	—	—	728
沒收已歸屬購股權	—	—	—	(296)	—	—	296	—
通過母公司借款之出資額(附註14(b))	—	—	75,350	—	—	—	—	75,350
於二零一六年十二月三十一日的結餘	184,881	3,898,698	942,910	23,871	(24,010)	12,114	(1,204,272)	3,834,192

## 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 根據公司條例第436條的披露

載於本截至二零一六年十二月三十一日止年度全年業績初步公告的截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第436條規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時提交截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就本集團兩個年度的財務報表提交報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見報告的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

### 2. 應用香港財務報告準則

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一六年一月一日起生效

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
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第38號的修訂本	
香港會計準則第16號及	農業：生產性植物
香港會計準則第41號的修訂本	
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
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	
香港財務報告準則第11號的	收購共同營運權益的會計處理
修訂本	
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

**(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號的修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號的修訂本	股份付款交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號的修訂本	來自客戶合約的收入(香港財務報告準則第15號的澄清) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

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本集團的財務報表構成重大影響。

**香港會計準則第7號的修訂本 — 披露計劃**

有關修訂引入一項額外披露，將使財務報表使用者能夠評價融資活動產生的負債變動。

**香港會計準則第12號的修訂本 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產**

有關修訂乃關於確認遞延稅項資產及澄清若干必要代價，包括如何計算與按公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產。

**香港財務報告準則第2號的修訂本 — 股份付款交易的分類及計量**

有關修訂訂明歸屬及非歸屬條件對現金結算股份付款計量的影響；因預扣稅責任具有淨額結算特徵的股份付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為權益結算股份付款條款及條件的修訂的會計處理規定。



## **香港財務報告準則第9號 — 金融工具**

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

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

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

## **香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入**

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。

## **香港財務報告準則第15號的修訂本 — 來自客戶合約的收入(香港財務報告準則第15號的澄清)**

香港財務報告準則第15號的修訂本包括澄清對履約責任的識別；應用委託人及代理人的比較；知識產權許可；及過渡規定。

## **香港財務報告準則第16號 — 租賃**

香港財務報告準則第16號由生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計處理方法顯著不同，後者適用於根據前準則即香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致秉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

## **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。

本集團已開始評估採納上述準則及修訂本對本集團現有準則的影響。本集團尚未能述明此等新公告是否將導致本集團之會計政策及財務報表出現重大變動。

### 3. 分部資料

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

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. 物業投資及開發 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入、持有作轉售物業，以及透過基金投資，開發物業作優質住宅物業銷售。
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 — 為物業發展項目提供管理及行政服務，並投資於房地產基金平台。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

**截至二零一六年十二月三十一日止年度**

	物業投資 及開發 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入	21,678	399,707	59,110	—	480,495
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	(397,398)	—	—	(397,398)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>21,678</u>	<u>2,309</u>	<u>59,110</u>	<u>—</u>	<u>83,097</u>
分部業績	<u>52,790</u>	<u>7,822</u>	<u>58,369</u>	<u>(77,459)</u>	41,522
銀行存款利息收入					2,560
未分配的企業支出					(43,797)
財務費用					(248,394)
除所得稅前虧損					<u>(248,109)</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業投資 及開發 港幣千元 *(重示)	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元 *(重示)	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入	18,204	739,557	—	1,559	759,320
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	(736,687)	—	—	(736,687)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>18,204</u>	<u>2,870</u>	<u>—</u>	<u>1,559</u>	<u>22,633</u>
分部業績	<u>33,291</u>	<u>(35,028)</u>	<u>(3,368)</u>	<u>(979,828)</u>	(984,933)
銀行存款利息收入					2,245
未分配的企業支出					(59,541)
財務費用					<u>(90,780)</u>
除所得稅前虧損					<u>(1,133,009)</u>

\* 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團通過投資於基金涉足物業開發，其於基金的投資於基金投資經營分部內呈列。截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業開發業務已併入現有之業務分部「物業投資」，並呈列為新分部「物業投資及開發」，以就資源分配及表現評估作更準確呈列。

除向首要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的銷售所得款項外，本集團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。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

(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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 *(重示)
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
— 物業投資及開發	968,578	727,493
— 證券及其他投資	758,581	711,734
— 基金投資	2,141,775	2,115,791
— 基金平台投資	1,458,852	2,577,694
未分配資產	598,457	395,520
綜合資產總值	<u>5,926,243</u>	<u>6,528,232</u>
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 物業投資及開發	9,087	4,593
— 證券及其他投資	12,023	5,401
— 基金投資	48	48
— 基金平台投資	12,068	16,507
未分配負債	2,058,825	2,545,337
綜合負債總值	<u>2,092,051</u>	<u>2,571,886</u>

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產(物業、機器及設備、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、應收一間同系附屬公司賬款、若干短期銀行存款以及並無分配至某分部的銀行結餘及現金除外)。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債(應付稅項、貸款、應付一間同系附屬公司賬款以及未分配其他應付賬款除外)。

上文所披露的資料為根據首要營運決策者為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的年度報告所識別的分部。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 及開發 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
合營公司權益	—	—	—	985,149	985,149
投資物業公平值變動產生的收益	28,402	—	—	—	28,402
持作買賣金融工具公平值 變動產生的收益	—	5,953	—	—	5,953
出售一間附屬公司的虧損	—	—	—	(7,388)	(7,388)
應佔合營公司業績	—	—	—	(86,218)	(86,218)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

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 及開發 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	基金投資 港幣千元	基金 平台投資 港幣千元	合計 港幣千元
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
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)
出售可供出售投資的收益	—	5,084	—	—	5,084
應佔合營公司業績	—	—	—	(988,290)	(988,290)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## (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收入及其非流動資產(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：

	由外間客戶獲得的收入		非流動資產(金融工具及於合營公司權益除外)	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	10,341	10,057	353,423	328,539
美國	13,132	8,881	361,866	203,093
中國	—	1,559	6	27
其他*	59,624	2,136	—	—
	<u>83,097</u>	<u>22,633</u>	<u>715,295</u>	<u>531,659</u>

\* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，計入其他為從於開曼群島經營的投資基金收取的股息收入港幣35,813,853元及港幣23,295,590元。

## (c) 有關主要客戶的資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團基金投資分部取得兩項股息收入，各貢獻本集團總收入約43%及28%。本年度從該等基金投資獲得的股息收入分別約為港幣35,814,000元及港幣23,296,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無從任何單一客戶中獲得超過本集團總收入10%之收入。

## 4. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行利息收入	2,560	2,245
其他利息收入	38,614	13,447
其他	2,834	84
	<u>44,008</u>	<u>15,776</u>



## 5. 合營公司權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除商譽外應佔資產淨值	949,883	2,133,057
商譽	35,266	34,859
於年末	<b>985,149</b>	<b>2,167,916</b>
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年初	2,167,916	1,772,482
注資	408	1,455,218
股息分派	(24,765)	(10,150)
出售(附註6)	(1,060,153)	—
攤佔收購後虧損及其他全面收入	(98,257)	(1,049,634)
於年末	<b>985,149</b>	<b>2,167,916</b>

本集團於二零一六年及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/投票權比例		主要業務
					二零一六年	二零一五年	
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 (附註(a))	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%	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%	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%	37.19%	物業投資及管理

\* A類成員權益指對合營公司的控制權權益

# 成員權益及有限合夥人權益乃非控股權益

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

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，Sino Prosperity Real Estate Limited收購集團公司，該等公司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。

於二零一六年五月十九日，本公司訂立買賣協議，透過全資附屬公司機明有限公司（「機明」）出售其於 Sino Prosperity Real Estate Limited 及 Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited 50%之權益，虧損為港幣7,388,000元。更多詳情載於財務報表附註6。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團攤佔 Sino Prosperity Real Estate Limited 及 Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited 收購後虧損及其他全面收入合共約為22,245,000美元（相等於約港幣172,591,000元）（二零一五年：138,783,000美元（相等於約港幣1,075,742,000元））。

- (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（「Gemini-Rosemont」）分別為45%、30%、18.423%、5.577%及1%成員權益。Gemini-Rosemont已收購Rosemont的業務、資產及負債（不會轉讓予Gemini-Rosemont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（相等於約港幣536,234,000元），其中9,598,000美元（相等於約港幣74,416,000元）乃交易有關的直接應佔成本。

除認購 Gemini-Rosemont 的45%成員權益外，本集團分別以代價15,000,000美元（相等於港幣116,319,000元）及34,388,000美元（相等於約港幣266,661,000元）收購 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，本集團向 Gemini-Rosemont 提供營運資金融資10,000,000美元。

上述詳情指根據該協議下擬進行的交易（「交易」）。

本集團於交易完成後，已收購 Gemini-Rosemont 控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目權益乃計入本集團於 Gemini-Rosemont 的部分權益。

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

本集團及房地產基金持有 Gemini-Rosemont A 類成員權益。兩者均擁有 Gemini-Rosemont 的集體控制權，而 Gemini-Rosemont 相關活動的決定需要 A 類成員一致同意。因此，Gemini-Rosemont 乃共同安排。由於 Gemini-Rosemont 為有限責任公司，故此，此共同安排獲分類為合營公司。

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

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

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價 5,500,000 美元連同向 Denver GPM LLC 額外注資 9,500,000 美元從 Rosemont 收購 Denver GPM LLC 全部成員權益。於同日，本集團亦以代價 34,388,000 美元認購 Portfolio II LP 的約 37.19% 有限合夥人權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無未履行承擔。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團攤佔收購 Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 後溢利及其他全面收益分別為 6,200,000 美元、523,000 美元及 2,862,000 美元(相等於分別約港幣 48,076,000 元、港幣 4,056,000 元及港幣 22,202,000 元)(二零一五年：分別為 1,359,000 美元、246,000 美元及 1,762,000 美元(相等於分別約港幣 10,536,000 元、港幣 1,915,000 元及港幣 13,657,000 元))。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已從 Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 收取金額分別為 445,000 美元及 2,747,000 美元(相等於分別約港幣 3,453,000 元及港幣 21,312,000 元)(二零一五年：分別為 323,000 美元及 987,000 美元(相等於分別約港幣 2,502,000 元及港幣 7,648,000 元))之股息分派。

## 6. 出售附屬公司

於二零一六年五月十九日，本公司訂立買賣協議以出售機明，並向環球鑫彩控股有限公司轉讓本集團提供的所有貸款港幣2,308,875,000元的利益，現金代價約為人民幣970,000,000元(相等於約港幣1,131,379,000元)。機明為一間投資控股公司，其直接持有兩間合營公司的50%股權，即(i)Sino Prosperity Real Estate Limited(附註5(a))；及(ii) Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited(附註5(a))。在出售完成後，機明將不再為本公司的附屬公司。出售機明已於二零一六年六月二十八日完成。有關出售的詳情載於本公司日期為二零一六年五月十九日及二零一六年六月二十八日的公告，以及本公司日期為二零一六年六月十日的通函。

出售產生的虧損於綜合收益表列作「出售附屬公司的虧損」，並按下列各項計算：

港幣千元

### 出售負債淨額：

合營公司權益(附註5(a))	1,060,153
預付款項	15
應付直接控股公司款項	<u>(2,308,875)</u>
	(1,248,707)

### 出售附屬公司的虧損：

已收代價	1,131,379
出售負債淨值	1,248,707
出售附屬公司的資產淨值從股權重新分類為損益的累計匯兌差額	(73,406)
貸款轉讓	(2,308,875)
有關出售附屬公司的直接開支	<u>(5,193)</u>
	<u><u>(7,388)</u></u>

按以下方式支付：

現金	<u><u>1,131,379</u></u>
----	-------------------------

出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額的分析如下：

港幣千元

出售附屬公司產生的現金流入淨額：

已收現金代價	<u><u>1,131,379</u></u>
--------	-------------------------

## 7. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於下列各項的利息：		
銀行及其他貸款	59,266	45,288
其他貸款估計利息開支(附註14(b)、(c)及(e))	186,059	43,236
其他	3,069	2,256
	<u>248,394</u>	<u>90,780</u>

## 8. 除所得稅前虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經扣除及(計入)以下列各項得出的除所得稅前虧損：		
核數師酬金		
— 本年度	3,331	1,989
— 往年撥備不足	295	198
	<u>3,626</u>	<u>2,187</u>
投資物業的總租金收入	(21,678)	(18,204)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運支出	6,395	4,045
由並無產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	227	—
	<u>(15,056)</u>	<u>(14,159)</u>
持作買賣金融工具的股息收入	(2,309)	(2,870)
投資利息收入	(53)	(101)
淨匯兌虧損	5,863	16,202
經營租賃下物業的租金支出	5,037	4,542
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	776	838
	<u>776</u>	<u>838</u>

## 9. 所得稅

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	428	550
往年過度撥備		
香港利得稅	(60)	(80)
	<u>368</u>	<u>470</u>
遞延稅項	<u>4,901</u>	<u>1,768</u>
所得稅	<u><u>5,269</u></u>	<u><u>2,238</u></u>

上述兩年的香港利得稅均以估計應課稅溢利的16.5%計算。海外稅項乃按照本集團經營所在各司法權區適用的稅率計算。由於本集團並無估計應課稅溢利，故年內概無就香港境外所得稅作出撥備(二零一五年：無)。

## 10. 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253,378,000元(二零一五年：港幣1,135,247,000元)及年內已發行450,990,000股普通股(二零一五年：449,825,753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二零一六年及二零一五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。

## 11. 股息

本公司於截至二零一五年及二零一六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。

## 12. 可供出售投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	105,492	107,313
會籍債券(附註(b))	3,669	—
非上市基金投資(附註(c))	2,115,127	2,100,399
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	<u>2,223,958</u>	<u>2,207,382</u>

附註：

- (a)(i) 於報告期末，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%(二零一五年：少於2%))發行的非上市股本證券的投資港幣13,505,000元(二零一五年：港幣15,212,000元)(扣除減值撥備後)。
- (ii) 於報告期末，本集團持有一中國實體的5%非上市股權，金額為人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,677,000元)(二零一五年：人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,791,000元))。
- (iii) 於報告期末，本集團持有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P'0006 A' Beckett Pty Ltd.(「受託人」)股本中的受託人普通股，金額為14,285,714澳元(相等於約港幣89,980,000元)(二零一五年：14,285,714澳元(相等於約港幣89,980,000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。

由於本集團並無權力監管或參與被投資方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可變程度頗大，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量，故上述非投資於報告期末按成本減減值計量。本集團無意於不久將來出售該等非上市股本投資。

- (b) 於報告期末，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，故港幣3,669,000元(二零一五年：無)的會籍債券分類為可供出售投資，並按成本減減值列賬。

(c) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按公平值計(附註(c)(i)、(c)(ii)及(c)(iii))	375,990	361,262
按成本計(附註(c)(iv)及(c)(v))	1,739,137	1,739,137
	<u>2,115,127</u>	<u>2,100,399</u>

- (i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約341,000股(二零一五年：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。參與股份於二零一六年十二月三十一日的公平值約為港幣112,130,000元(二零一五年：約港幣139,309,000元)。
- (ii) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體的子基金(「子基金甲」)約141,000股(二零一五年：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二零一六年十二月三十一日的公平值約為港幣154,978,000元(二零一五年：約港幣114,272,000元)。
- (iii) 於報告期末，本集團亦持有上述投資實體的另一項子基金(「子基金乙」)約110,000股(二零一五年：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二零一六年十二月三十一日的公平值約為港幣108,882,000元(二零一五年：約港幣107,681,000元)。
- (iv) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立之房地產基金約1,012,000股(二零一五年：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「私募股權基金」)約637,000股(二零一五年：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份及房地產基金(於開曼群島註冊成立)。房地產基金及私募股權基金的投資於二零一六年十二月三十一日的賬面值分別約為港幣775,818,000元(二零一五年：約港幣775,818,000元)及約港幣500,506,000元(二零一五年：約港幣500,506,000元)。

房地產基金的投資目標為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在香港、美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及



有關投資，以達到中長期資本增值。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／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。

由於房地產基金及私募股權基金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。

- (v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與Prosperity Risk Balanced Fund LP (「PRB基金」) 訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資承諾總金額60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)。本集團承諾的金額佔承諾總額800,000,000美元(相等於約港幣6,200,000,000元)的7.5%。於二零一六年十二月三十一日，於PRB基金的投資賬面值約為港幣462,813,000元(二零一五年：約港幣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6%的債務工具。

於報告期末，本集團有未履行出資承擔約285,000美元(相等於約港幣2,207,000元)(二零一五年：約285,000美元(相等於約港幣2,187,000元))。

上文附註(c)(i)至(c)(v)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。本集團概無計劃為短期盈利進行買賣，故此本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

### 13. 應收貸款

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<i>即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	26,395	26,393
向受託人提供貸款(附註(c))	21,216	—
	<u>47,611</u>	<u>26,393</u>
<i>非即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	411,989	368,207
向被投資方提供貸款(附註(b))	190,000	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))	2,042	2,041
	<u>604,031</u>	<u>573,504</u>
	<u><u>651,642</u></u>	<u><u>599,897</u></u>

#### 附註：

- (a) 誠如附註5(b)所述，本集團於二零一四年十二月三十一日向合營公司 Gemini-Rosemont 授出 10,000,000 美元營運資金融資。

於二零一六年十二月三十一日，約 3,404,000 美元(相等於約港幣 26,395,000 元)(二零一五年：3,404,000 美元(相等於約港幣 26,393,000 元))的應收貸款為應收該合營公司的貸款。此等貸款乃無抵押，按年利率 5% 計息及須按要求償還，故於報告期末分類為流動資產。

此外，於二零一六年十二月三十一日，53,125,000 美元(相等於約港幣 411,989,000 元)(二零一五年：47,500,000 美元(相等於約港幣 368,207,000 元))的應收貸款為應收一間合營公司的貸款。此等貸款乃按介乎年利率 5% 至 6% 範圍計息及須於二零二零年至二零二一年內(二零一五年：二零二零年)償還，故於報告期末分類為非流動資產。

所有向合營公司提供的貸款均為無抵押。

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，港幣 190,000,000 元(二零一五年：港幣 180,000,000 元)的應收貸款為應收一名被投資方的貸款。此等貸款乃無抵押，按年利率 6% 計息及須於二零一八年至二零一九年內(二零一五年：二零一八年)償還，並由房地產基金(一名於 Gemini-Rosemont 持有 30% A 類成員權益成員)擔保(附註 5(b))。

- (c) 於二零一六年十二月三十一日，4,121,170 澳元(相等於約港幣21,216,000元)(二零一五年：4,121,170 澳元(相等於約港幣23,256,000元))的應收貸款為有關可供出售投資應收一名受託人的貸款(附註12(a)(iii))。此貸款乃無抵押，按年利率10%計息及須於二零一七年償還。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，約263,368美元(相等於約港幣2,042,000元)(二零一五年：263,368美元(相等於約港幣2,041,000元))的應收貸款為應收一名於 Gemini-Rosemont 持有 B 類成員權益成員的貸款。此貸款有抵押，按年利率6%計息及須於二零二零年償還。

## 14. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任	45	45
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a)及(b))	<u>272,468</u>	<u>863,288</u>
	<u>272,513</u>	<u>863,333</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	25	71
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a)及(c))	851,693	399,833
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(a)及(d))	448,667	758,270
— 無抵押及須於五年後償還(附註(e))	<u>476,092</u>	<u>443,451</u>
	<u>1,776,477</u>	<u>1,601,625</u>
	<u><u>2,048,990</u></u>	<u><u>2,464,958</u></u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行及其他貸款為：

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款為非流動負債項下港幣494,667,000元，其中港幣46,000,000元須於一年後但兩年內償還，非流動負債項下餘額港幣448,667,000元須於兩年後但五年內悉數償還(二零一五年：港幣497,833,000元，而其中流動負債項下港幣98,000,000元須於一年內償還，非流動負債項下餘額港幣399,833,000元須於一年後但兩年內悉數償還)。該銀行貸款乃無抵押，並按浮動利率計息。於二零一六年十二月三十一日，平均利率為每年1.93%(二零一五年：2.07%)。

- (b) 於二零一五年八月十二日，貸款100,000,000美元(相等於約港幣775,096,000元) (「其他貸款I」) 為遠洋集團控股有限公司(本公司最終母公司)的間接全資附屬公司盛美所提供的貸款。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、須於二零一六年二月悉數償還及按固定年利率2.04%計息。於二零一六年二月十七日(「延長日期」)，其他貸款I的到期日延長至二零一七年二月十六日。

其他貸款I於提取日期I及延長日期的公平值分別為95,113,000美元(相等於約港幣737,216,000元)及90,330,000美元(相等於約港幣703,869,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款I藉運用於提取日期I後13.06%及於延長日期後13.77%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。於二零一六年六月二十八日，其他貸款I的約64,402,000美元(相等於約港幣499,733,000元)已償還。估算利息開支約為港幣81,266,000元(二零一五年：港幣28,072,000元)(附註7)已於截至二零一六年十二月三十一日止年度損益中確認。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，其他貸款I的賬面值分別為港幣272,468,000元及港幣765,288,000元，故列為須於一年內償還的流動負債。

於延長日期其他貸款I的賬面值為港幣779,219,000元。由於該貸款由盛美提供，故於延長日期的賬面值與公平值差額港幣75,350,000元為透過向母公司借貸進行注資，並已於綜合權益變動表及本公司之權益變動表中確認。於二零一七年二月十日，其他貸款I到期日已進一步延長至二零一八年二月十六日。

- (c) 於二零一五年十二月二日，貸款125,000,000美元(相等於約港幣968,870,000元) (「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)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款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72,151,000元(二零一五年：港幣3,075,000元)(附註7)已於二零一六年損益中確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款II的賬面值為港幣805,693,000元(二零一五年：港幣733,204,000元)，並列為須於一年後但於兩年內(二零一五年：須於兩年後但於五年內)償還的非流動負債。

- (d) 於二零一五年十二月三十一日，本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的中國委託貸款人民幣21,000,000元(相等於約港幣25,066,000元)，此為無抵押，並須於二零一九年悉數償還及按固定年利率7.34%計息。該貸款於二零一五年十二月三十一日列為須於兩年後但於五年內償還的非流動負債。委託貸款已於二零一六年六月二日悉數償還。

- (e) 於二零一五年八月五日，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，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款III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32,642,000元(二零一五年：港幣12,089,000元)(附註7)已於截至二零一六年十二月三十一日止年度損益中確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款III的賬面值為港幣476,092,000元(二零一五年：港幣443,451,000元)，列為須於五年後償還的非流動負債。

- (f) 誠如附註(b)、(c)及(e)所述，截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他貸款I、II、III已初步以公平值確認。由於借貸由盛美提供，故所得款項與其公平值之間的任何差異為盛美的注資，其已於綜合權益變動表及本公司權益變動表中確認。
- (g) 於二零一五年八月三十一日，本集團已與盛美訂立新信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,428,556,000元)。於二零一六年十二月三十一日，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。

## 購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 遵守董事進行股份買賣的標準守則

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

## 遵守企業管治常規守則

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

守則條文第 A.1.1 條規定董事局會議每年須至少舉行四次，大概每個季度舉行一次。儘管於本年度僅舉行三次常規董事局會議，惟由於業務營運由執行董事負責管理及監督，故董事局認為已舉行足夠會議。此外，本集團的高級管理人員不時向董事提供有關本集團活動及業務發展的資料，並將於需要時舉行特別董事局會議。

守則條文第 A.2.7 條規定董事局主席（「主席」）應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次無執行董事列席的會議。儘管於本年度主席並無與非執行董事舉行無執行董事列席的會議，惟彼授權本公司首席執行官收集非執行董事及獨立非執行董事可能存有的任何疑慮及／或問題並向彼匯報，以便於適當時候召開跟進會議（如有必要）。

根據守則條文第 A.6.7 條非執行董事應出席本公司股東大會及根據守則條文第 E.1.2 條董事局主席應出席本公司股東週年大會。由於須出席其他已預先安排的業務事宜，故 (i) 董事局榮譽主席兼非執行董事李明先生及非執行董事李洪波先生未能出席本公司於二零一六年四月二十二日舉行的股東週年大會及本公司於二零一六年六月二十八日舉行的股東特別大會；及 (ii) 獨立非執行董事鄧偉先生未能出席本公司於二零一六年六月二十八日舉行的股東特別大會。

## **經審核委員會審閱**

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績。

## **審閱本全年業績公佈**

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公告作出保證。

## **充足公眾持股量**

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，董事確認於本公告日期，本公司就其股份一直維持上市規則規定之充足公眾持股量。

## 年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零一六年度年報將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 [www.geminiinvestments.com.hk](http://www.geminiinvestments.com.hk) 及香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 致謝

董事局藉此機會就全體股東、業務合作夥伴和銀行企業的鼎力支持，以及全體員工的努力不懈及寶貴貢獻致以最衷心的感謝。在我們的控股股東遠洋的持續支持下，我們將持續向前邁進，並於未來加速我們的增長與發展。

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

香港，二零一七年二月二十八日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：

沈培英先生  
崔月明女士  
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生  
李洪波先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生  
盧煥波先生  
鄧偉先生