



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



2016 年度報告





目錄

2	財務摘要
3	主席報告
7	管理層討論與分析
15	董事簡介
19	董事局報告
34	企業管治報告
51	環境、社會及管治報告
56	獨立核數師報告
62	綜合收益表
63	綜合全面收益表
64	綜合財務狀況表
66	綜合權益變動表
67	綜合現金流量表
69	財務報表附註
145	投資物業的詳情
147	五年財務概要
148	公司資料

財務 摘要

(港幣千元)	二零一六年	二零一五年
收入	83,097	22,633
除所得稅前虧損	(248,109)	(1,133,009)
本年度虧損	(253,378)	(1,135,247)
分屬於本公司股東的虧損	(253,378)	(1,135,247)
每股虧損		
— 基本(港元)	(0.56)	(2.52)
— 攤薄(港元)	不適用	不適用

(港幣千元)	二零一六年	二零一五年
資產總值	5,926,243	6,528,232
分屬於本公司股東的權益	3,834,192	3,956,346
現金及現金等值	1,121,440	851,494
淨借貸比率(倍)	0.24	0.41

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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零一六年」)的業績。

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萊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。



主席報告

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。

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。

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。

榮譽主席

李明

香港，二零一七年二月二十八日

管理層討論與分析

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
	83,097	22,633

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。

管理層討論與分析

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內的本集團綜合財務報表附註5。

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。

管理層討論與分析

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。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，受僱員工總數為23人(二零一五年：26人)。於二零一六年，我們的整體員工成本約為港幣18,300,000元(二零一五年：約港幣28,600,000元)，當中包括購股權費用約港幣700,000元(二零一五年：約港幣5,300,000元)。

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，並相信該計劃可有效達到此目的。本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

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。

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、迅速交流想法及共享最新業務資料。年內，本集團與其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具成本效益的方式管理該風險。

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波動而產生。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、人員及制度不足或缺失，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，因此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監控程序，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或可能透過合營公司經營，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53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。李先生亦擔任遠洋多家附屬公司及項目公司的董事長、法人代表、董事或總經理。李先生在企業管治、物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責遠洋整體經營管理以及發展戰略的實施。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。彼並為英國皇家特許建造學會會員及具有高級工程師專業資格。李先生現時為中國房地產業協會副會長兼商業和旅游地產專業委員會主任，並曾任住建部房地產宏觀調控諮詢專家，北京市十屆、十一屆政協委員及北京市朝陽區十三屆、十四屆、十五屆人大代表。



沈培英先生，現年55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的董事。沈先生為遠洋的財務總監，並於二零一五年十二月十八日獲委任為遠洋執行董事。彼於二零零七年五月加入遠洋集團。沈先生現時主要參與遠洋戰略發展，境外業務的綜合協調及負責遠洋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及國際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。

董事簡介



崔月明女士，現年44歲，自二零一五年四月二十五日起獲委任為執行董事。彼為遠洋資產管理事業部總經理。崔女士亦擔任遠洋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集團以來，彼歷任遠洋集團若干項目公司的財務總監、集團財務部副總經理及戰略發展部總經理。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的董事。



黎國鴻先生，現年52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的董事。黎先生於審計、會計、財務顧問及管理事宜方面積逾27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及國際分會有限公司的房地產基金組召集人。



李洪波先生，現年49歲，自二零一零年十月二十二日起獲委任為非執行董事。彼自二零零六年出任遠洋地產有限公司財務部總經理，該公司為遠洋的全資附屬公司。李先生自二零一五年起擔任遠洋總裁助理，並於二零一六年三月二十二日獲委任為遠洋執行董事及董事局投資委員會成員。李先生主要參與遠洋整體經營管理工作及負責集團財務管理工作，協助分管並主持財務管理中心工作。彼亦擔任遠洋多家項目公司及附屬公司的董事。李先生擁有超過20年會計經驗。李先生於一九八九年七月獲得西安公路學院(現稱長安大學)工學學士學位，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45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23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53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24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。

董事簡介



鄧偉先生，53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25年專業經驗，專長整體業務管理及私募基金業務。過去16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。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)。

董事局報告

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」)截至二零一六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、物業投資及開發及證券投資業務。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註34。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第62頁之本集團綜合收益表中。

董事局不建議派發本年度的末期股息。

業務回顧

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報第3至6頁「主席報告」一節及第7至14頁「管理層討論與分析」一節中。

股本

於本年度內，本公司股本並無變動。

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二零一六年十二月三十一日重新估值。

本集團於二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第291、297及299條的條文，本公司並無可供分派之任何儲備。本集團及本公司於本年度之儲備變動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)
崔月明 (ED)
黎國鴻 (ED)
李洪波 (NED)
羅子璘 (INED)
盧煥波 (INED)
鄧偉 (INED) (於二零一六年一月二十五日獲委任)
鄭允 (INED) (於二零一六年一月二十五日辭任)

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洪波先生、羅子璘先生及盧煥波先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事局職位，並符合資格及願意膺選連任。

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、汪溪女士及林凱珊女士擔任本公司附屬公司之董事。

董事局報告

董事服務合約

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20、23及32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，或本公司或其任何附屬公司的控股股東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(在公司條例最大程度准許的情況下)從本公司之資產中獲取彌償。

本集團於整個本年度內已購買及維持董事責任保險，就針對董事及本公司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

於二零一六年十二月三十一日，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本公司普通股(「股份」)。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零一六年十二月三十一日，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	於二零一六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	於二零一六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)	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	於二零一六年 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	於二零一六年 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 二零二一年六月二十二日	790,000 (好)	1.27	0.175%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000 (好)	0.96	0.665%
		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	500,000 (好)	1.27	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	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	1,000,000 (好)	0.96	0.222%
		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	500,000 (好)	1.27	0.111%
				總計： 1,500,000 (好)		0.333%

附註：

「好」字表示股份為好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一六年十二月三十一日，董事於遠洋集團控股有限公司（「遠洋」）（為本公司的相聯法團）股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋的 股份數目	於 二零一六年 十二月三十一日 佔遠洋 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	9,521,711 (好) (附註2)	0.127%
	總計：	140,599,889 (好)	1.871%
沈培英	實益擁有人	1,777,550 (好)	0.024%
崔月明	實益擁有人	116,495 (好)	0.002%
李洪波	實益擁有人	104,506 (好)	0.001%

附註：

1. 遠洋的 127,951,178 股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋的 9,521,711 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

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

其中一項計劃是遠洋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，以挽留及鼓勵遠洋集團僱員，有利於遠洋集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋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集團的僱員致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋的購股權計劃，購股權可授予遠洋集團的合資格董事及僱員以認購遠洋的新股份。

就遠洋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(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於二零一六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	於二零一六年	於二零一六年
			十二月三十一日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋的股份數目	十二月三十一日 佔遠洋 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一四年三月十八日	233,175 (好)	0.003%
		二零一五年三月十八日	1,008,114 (好)	0.013%
		二零一六年三月二十五日	1,871,200 (好)	0.025%
		總計：	3,112,489 (好)	0.041%
沈培英	實益擁有人	二零一四年三月十八日	78,525 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	362,925 (好)	0.005%
		二零一六年三月二十五日	657,500 (好)	0.009%
		總計：	1,098,950 (好)	0.015%
崔月明	實益擁有人	二零一四年三月十八日	13,500 (好)	少於0.001%
		二零一五年三月十八日	40,314 (好)	0.001%
		二零一六年三月二十五日	97,900 (好)	0.001%
		總計：	151,714 (好)	0.002%
李洪波	實益擁有人	二零一四年三月十八日	11,025 (好)	少於0.001%
		二零一五年三月十八日	40,314 (好)	0.001%
		二零一六年三月二十五日	163,100 (好)	0.002%
		總計：	214,439 (好)	0.003%

附註：「好」字表示遠洋的股份為好倉。

就遠洋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的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於二零一六年十二月三十一日，由彼等持有的遠洋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4)	於二零一六年 十二月三十一日		於二零一六年 十二月三十一日 所持該等購股權 佔遠洋於二零一六年 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	(附註1)	6,280,000(好)	3.57	0.084%
		二零一五年八月二十七日	(附註2)	1,800,000(好)	4.04	0.024%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	20,000,000(好)	3.80	0.266%
		總計：			28,080,000(好)	
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	2,330,000(好)	3.57	0.031%
		二零一五年八月二十七日	(附註2)	800,000(好)	4.04	0.011%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	5,000,000(好)	3.80	0.067%
		總計：			8,130,000(好)	
崔月明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	200,000(好)	3.57	0.003%
		二零一五年八月二十七日	(附註2)	450,000(好)	4.04	0.006%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	3,000,000(好)	3.80	0.040%
		總計：			3,650,000(好)	
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%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	4,000,000(好)	3.80	0.053%
		總計：			4,700,000(好)	

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。
- 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- 遠洋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」字表示遠洋的股份為好倉。

董事局報告

於二零一六年十二月三十一日，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(就我們的情況而言，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37,410,000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，否則於任何12個月期間行使授予每一參與人士的購股權(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	可行使購股權涉及的股份數目					於二零一六年 十二月三十一日的 結餘	行使期
			於二零一六年 一月一日的 結餘	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷		
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 二零二一年六月二十二日
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 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	16,000,000(好)	—	—	—	—	16,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
崔月明	二零一五年三月九日	1.27	790,000(好)	—	—	—	—	790,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
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 二零二一年六月二十二日
	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 二零二一年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	1,000,000(好)	—	—	—	—	1,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	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 二零二一年六月二十二日

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						於二零一六年 十二月三十一日的 結餘	行使期
		於二零一六年 一月一日的 結餘	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於本年度內 已註銷			
本集團僱員									
二零一一年八月二十六日	1.40	1,300,000(好)	—	—	—	—	1,300,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	
二零一三年八月九日	0.96	5,820,000(好)	—	—	—	—	5,820,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	
二零一五年三月九日	1.27	3,000,000(好)	—	—	500,000(好)	—	2,500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	
總計：		37,910,000(好)	—	—	500,000(好)	—	37,410,000(好)		

附註：

「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

除本公司企業管治報告「委任、重選及免任」一節所披露有關沈培英先生的服務合約條款的變動外，根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露董事自本公司二零一六年中期報告日期起至本年報日期止的資料概無任何變動。

主要股東於本公司證券的權益

於二零一六年十二月三十一日，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	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	於二零一六年
			十二月三十一日 佔已發行 股份的概約百分比
遠洋	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) (附註1)	288.25%
		總計：1,612,504,625 (好)	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(為遠洋全資附屬公司)配發及發行的1,300,000,000股相關股份。
- 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋全資擁有。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各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的1,612,504,625股股份中擁有權益。
- 「好」字表示股份為好倉。

董事局報告

除於此披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有股份的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43.1%及28.0%。本集團主要從事基金平台投資、基金投資、物業投資及開發以及證券投資等業務，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

於二零一六年八月三十日，本公司(作為借款人)、遠洋(為本公司控股股東並作為擔保人)及一間香港持牌銀行(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，由信貸協議日期起計為期36個月。根據信貸協議，本公司及遠洋各自須確保遠洋將一直維持為(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。

關連交易

本集團綜合財務報表附註32下「關聯方交易」所披露與母公司的交易及與同系附屬公司的交易構成關連交易或持續關連交易，惟獲豁免上市規則第14A章項下的股東批准及披露以及其他規定。除上述交易外，本集團綜合財務報表附註32所示其他關聯方交易並不構成上市規則項下之關連交易或持續關連交易。

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34。

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。

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31。



董事局報告

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，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。

核數師

本集團於截至二零一六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，以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，二零一七年二月二十八日

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度(「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」)，惟守則條文第A.1.1、A.2.7、A.6.7及E.1.2條除外。

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(「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。

企業管治報告

董事局

董事局組成

於二零一六年十二月三十一日，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，本公司合共舉行了三次常規董事局會議、一次股東週年大會（「股東週年大會」，乃於二零一六年四月二十二日舉行），以及一次股東特別大會（「股東特別大會」，乃於二零一六年六月二十八日舉行）。各董事個別出席該等會議的記錄表列如下：

	出席／舉行會議的次數		
	董事局會議	股東週年大會	股東特別大會
董事			
李明先生(榮譽主席)	0/3	0/1	0/1
沈培英先生(首席執行官)	2/3	0/1	0/1
崔月明女士	3/3	0/1	0/1
黎國鴻先生	3/3	1/1	1/1
李洪波先生	3/3	0/1	0/1
羅子璘先生	3/3	1/1	1/1
盧煥波先生	3/3	1/1	1/1
鄧偉先生(於二零一六年一月二十五日獲委任)	3/3	1/1	0/1

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。

企業管治報告

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
崔月明女士	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
鄧偉先生(於二零一六年一月二十五日獲委任)	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。

獨立意見

當認為有適當時，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。此外，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(作為執行董事及首席執行官)的服務合約年期已修訂為自二零一六年八月九日開始為期一年，任何一方可通過兩個月事先通知提前終止，及彼之基本年薪已修訂為港幣180,000元。

企業管治報告

崔月明女士(作為執行董事)的現有服務合約自二零一六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)的現有服務合約自二零一七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。

羅子璘先生及盧煥波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。

鄧偉先生已根據彼與本公司訂立的委任函而獲續任為獨立非執行董事，自二零一七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。

根據本公司組織章程細則(「細則」)，所有董事均須每三年於股東週年大會上最少輪值退任及膺選連任一次。

根據細則第 116 條，自上次當選後任期最長之三名董事，李洪波先生、羅子璘先生及盧煥波先生將於應屆股東週年大會上從董事局輪值退任並願意膺選連任。

董事局委員會

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

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

附註：

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

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

企業管治報告

本年度內，各個別委員會成員於董事局委員會會議的出席率概述如下。

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	附註	
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	—	
鄧偉先生 (INED) (於二零一六年一月二十五日獲委任)	1/2	1/1	1/1	—	

附註：沈培英先生委任其代表出席本公司的投資委員會會議。

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其他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) 評核及建議委任鄧偉先生為獨立非執行董事；及
- (e) 審閱及建議續訂 (i) 沈培英先生、崔月明女士及李洪波先生的董事服務合約；及 (ii) 鄧偉先生的委任函。

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守則條文第A.5.6條。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。

企業管治報告

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(i)沈培英先生、崔月明女士及李洪波先生的董事服務合約；及(ii)鄧偉先生的委任函。

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。

為達致其職責，審核委員會已獲提供足夠資源，並獲授權查驗有關本集團採納的會計原則及常規的所有事宜及審閱所有重大財務監控、營運監控及合規監控。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) 評估本集團的風險管理及內部監控系統的成效。

於本年度，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。

企業管治報告

- 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，其須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事局信納外聘核數師為獨立。外聘核數師亦在本年報第56頁至第61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風險管理及內部監控系統以識別及管理風險。審核委員會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統(就此而言亦涵蓋環境、社會及管治風險管理及內部監控系統)及本年度本集團的內部審核職能的成效。有關檢討使用的程序包括與管理層就本集團管理層及主要部門確定的風險範疇進行討論及內部及外部審核的檢討結果及／或報告。審核委員會已檢討及同意管理層確認書，本集團的風險管理和內部監控系統於截至二零一六年十二月三十一日止年度為有效及足夠。審核委員會已批准並已向董事局提交管理層確認書。
- 審核委員會已檢討及信納有關本集團的會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算為足夠。

企業管治職能

董事局負責根據企業管治守則履行下列規定之企業管治職責：

- (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風險管理及內部監控系統的成效。

風險管理及內部監控

本集團的風險管理程序及內部監控系統的主要特點是以清晰的治理架構、政策及程序以及彙報機制，協助本集團管理各業務範疇的風險。

本集團已制定風險管理組織框架，由本集團董事局、審核委員會及高級管理層（「高級管理層」）組成。董事局釐定就達成本集團策略目標應承擔的風險性質及程度，並負責風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。董事局透過審核委員會至少每年一次檢討有關系統的有效性，範圍涵蓋所有重大控制措施，包括財務、營運及合規控制措施。

本集團亦已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險的指示。高級管理層至少每年一次識別對實現本集團目標造成不利影響的風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序，從而對主要風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團外聘獨立專業顧問以協助董事局及審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統以及履行本集團的內部審計職能，識別內部控制設計及實施的不足之處並推薦改進建議。重大內部監控缺失會及時向審核委員會及董事局彙報，以確保採取補救行動。

風險管理報告和內部監控報告均至少每年提交予審核委員會及董事局。董事局已透過審核委員會就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，包括但不限於本集團應付其業務轉型及不斷轉變的外在環境的能力、管理層檢討風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作結果、就風險及內部監控檢討結果與董事局通訊的詳盡程度及次數、已識別的嚴重監控失誤或弱項以及有關影響，以及就上市規則的合規情況。董事局認為本年度本集團的風險管理及內部監控系統有效。

本集團風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵循證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)和上市規則的規定。本集團在合理切實可行的情況下，會儘快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例所規定屬於任何安全港範圍內。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。本集團致力確保公告或通函中所載的資料就重大事實而言並不屬虛假或具誤導性，或並不因遺漏重大事實而屬虛假或具誤導性，以清晰及平均呈列資料，此需要作出正面及負面事實相等程度的披露。

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動議及擬將動議的決議案內容，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該提議決議案所提述的事宜，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，內容有關該建議決議案所提述的事宜，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。

企業管治報告

(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本公司財務報表的責任，財務報表應遵從有關法律及上市規則的披露規定，真實及公平反映本集團該年度的事務狀況、業績及現金流量。

在編製本年度的財務報表時，董事已採納合適及一致的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計。

本年度的財務報表已由董事按持續經營基準予以編製。概無涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況的重大不明朗因素。本公司外聘核數師就彼等有關本集團賬目的匯報責任而作出的聲明已載於本年報第 56 頁至第 61 頁的「獨立核數師報告」中。

核數師酬金

董事局按審核委員會的建議，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。於本年度內，本集團支付立信德豪的總費用為港幣 3,201,000 元，其中港幣 1,306,000 元或約 41% 為非審計服務費用。該等非審計服務及相關金額的詳情如下：

審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的中期財務資料	港幣 780,000 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 526,000 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。

環境、社會及管治報告

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告指引(「環境、社會及管治指引」)所載的規定，盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「我們」及「本集團」)謹此呈報本截至二零一六年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)。

本公司董事局(「董事局」)負責我們的環境、社會及管治策略及報告，包括評估及確定環境、社會及管治相關風險，並確保已設有適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。我們已委任我們的業務職能透過檢討本集團的營運及舉行內部討論，以識別相關環境、社會及管治事宜及評估有關事宜對我們的業務及持份者的重要性。管理層已對環境、社會及管治風險管理及內部監控系統的有效性向董事局作出確認。根據環境、社會及管治指引的一般披露規定，有關已識別的重大環境、社會及管治事宜已載入本環境、社會及管治報告，旨在以平衡的原則披露本集團營運中的環境、社會及管治之表現。

A. 環境

A1. 排放物

本集團主要從事於基金平台投資、基金投資、物業投資及開發及證券投資業務。除於營運期間我們的辦公室及投資物業產生無害固體廢物外，我們並無任何重大廢氣排放及向水的排污。

本集團堅守廢物管理原則，致力適當處理及處置我們的業務活動產生的所有廢物。我們的所有廢物管理慣例符合相關法律及規例。

我們力求於整個營運過程中達致減廢、再用及再造，以將向堆填區處置的廢物減至最低。我們亦於辦公室提供適當設施，並鼓勵僱員協助分類廢物來源及循環再用廢物。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們沒有發現不遵守有關環保法律及規例的情況。

A2. 資源使用

本集團保留資源作環保及營運效益用途。為達成我們的環保承諾，我們於整個營運過程中實施多項措施，例如採用附有機電工程署發出的能源標籤的能源效益設備、將用紙量減至最低、減少耗水量及推動僱員改變習慣。透過積極監察及管理資源使用，務求減少我們的營運成本以及碳足跡。

A3. 環境及天然資源

儘管本集團的核心業務對環境及自然資源沒有顯著影響，作為良好企業公民的持續承諾，我們深明將業務營運及投資組合對造成的負面環境影響減至最低的責任，以達致可持續發展，為我們的持份者及社區整體產生長期價值。

我們定期評估我們業務的環境風險，並採納必要的防範措施以減少風險，以及確保遵守相關法律及規例。

B. 社會

B1. 僱傭

僱員是我們的寶貴資產。我們務求吸引及保留人才，並同時兼顧經濟需求及僱員福祉，旨在提升人力資本的滿意程度、忠誠及承諾。我們已根據相關法律及規例制定一套書面人力資源政策及員工手冊，以規管僱員招聘、晉升、紀律、工作時數、假期及其他福利。

我們的僱員薪酬水平按績效基準經參考市場標準每年檢討。我們亦向僱員提供範圍廣泛的福利，包括全面醫療及人壽保險及退休計劃。我們亦為僱員安排休閒活動，以達致工作及生活平衡。

本公司尊重文化及個人多元性。我們相信任何人士均不應因其個人特質(即性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況及種族等)而受到不利對待。所有合資格僱員均獲提供平等的僱傭、培訓及事業發展機會。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們沒有發現不遵守有關僱傭法律及規例的情況。

環境、社會及管治報告

B2. 健康與職業安全

我們致力為全體僱員及可能受我們的營運及活動影響的所有其他人士提供及維持一個安全、健康及衛生的工作地點。

健康及安全標準是我們營運的首要考慮因素，並嚴格維持監管合規情況。各層面僱員均致力及負責執行本公司員工手冊所載的安全措施，目標為維持充滿活力及零受傷的文化。我們採取適當措施以持續改善工作地點的安全及健康情況。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們沒有發現不遵守有關健康及安全法律及規例的情況。

B3. 發展及培訓

我們認同提供培訓對僱員及本集團發展的重要性。我們透過贊助培訓計劃、研討會、工作坊及會議、定期分享會、同業學習及在職培訓，在個人及專業培訓方面鼓勵及支持僱員，並償付外部培訓課程以提升僱員競爭力，使彼等有效及迅速履行職責。我們相信此慣例對個人及企業雙方目標均有利。

B4. 勞工準則

我們禁止我們的任何營運及服務有任何童工及強制勞工。我們嚴格禁止透過體罰、虐待、非自願奴工、勞務償債或販運等方式被強迫工作的勞工。年齡低於當地勞工法例設定年齡的兒童不應獲僱用。我們亦避免委聘已知悉於彼等的營運中僱用童工或強制勞工的行政物資及服務供應商及承包商。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們沒有發現不遵守有關勞工準則法律及規例的情況。

B5. 供應鏈管理

我們鼓勵資產管理人及供應商(主要為專業服務供應商)維持高標準的商業道德及行為，同時有令人滿意的環境及社會表現。於甄選及評價資產管理人及行政物資及服務供應商的過程中，我們採納具已界定評估準則的公平基準，以確保僅委聘並無利益衝突的合資格資產管理人及供應商。

B6. 產品責任

負責任投資

本公司目標為帶來中至長期的最大股東價值。我們相信環境、社會及管治因素對個別公司的財務表現均有正面及負面的影響。故此，在創造回報的過程中，環境、社會及管治不僅融合於我們的營運中，就創造長期價值而言亦融合在我們的投資過程中。作為負責任的投資者，我們旨在我們的分析及投資決定中綜合環境、社會及管治方面，並持續監察我們投資組合的環境、社會及管治表現，以及鼓勵我們的投資對象及資產管理人改善環境、社會及管治事宜。

資料私隱

我們確保嚴格遵守法定規定，以完全符合個人資料私隱保障高標準的安全性及保密性。我們高度尊重個人資料私隱，並堅定不移致力維護以下的資料保障原則：

- 我們僅收集我們相信為相關及為進行業務所需的個人資料；
- 除非獲得新用途的同意，我們將僅就收集有關資料的用途或直接相關用途使用個人資料；
- 除非法例規定或先前已知悉，我們將不會在未獲同意下向並非本集團成員公司的任何實體轉讓或披露個人資料；及
- 我們維持適當的保安系統及措施以防止未經授權取得相關個人資料；

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們沒有發現不遵守有關我們投資慣例及資料私穩的情況。

B7. 反貪污

我們旨在維持高標準的公開性、正直性及問責制度，且預期我們的全體員工遵守高標準的道德、個人及專業行為。我們絕不容忍與我們的任何業務營運有關的貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐活動。

除員工手冊所述的反賄賂及反貪污行為守則外，我們已就設立一個向本公司管理層直接報告可疑欺詐行動的私人通訊渠道發出相關舉報程序。我們亦定期持續檢討內部監控系統的有效性，以防止發生貪污活動。



環境、社會及管治報告

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們沒有發現不遵守有關貪污法律及規例的情況。

B8. 社區投資

作為企業公民，我們推動本集團成員公司整體對我們營運所在當地社區的社會貢獻。我們重視培養員工之間的社會責任感，並鼓勵彼等於工作期間及私人時間為我們的社區作出更佳貢獻。我們盡可能增加社會投資以為我們的社區及業務創造更有利環境。



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第62至144頁盛洋投資(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六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，以及綜合財務報表附註及主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零一六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綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們於該等準則項下的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們乃獨立於 貴集團，且我們已根據守則履行我們其他的道德責任。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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審計事項為我們審計本期綜合財務報表中最重要的事項。我們在審計整份綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

合營公司權益

(請參閱綜合財務報表附註17)

貴集團於合營公司 Gemini-Rosemont Realty LLC (「Gemini-Rosemont」) 的權益以權益法入賬。貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔 Gemini-Rosemont 的除稅後溢利及其他全面收益為港幣 74,333,000 元，而 貴集團於二零一六年十二月三十一日應佔 Gemini-Rosemont 的資產淨值為港幣 985,149,000 元。

在我們審計 貴集團綜合財務報表的涵義下，關鍵審計事項與 貴集團因就 Gemini-Rosemont 於美國持有的投資物業進行估值而產生應佔 Gemini-Rosemont 溢利及資產淨值有關。

投資物業的估值 — Gemini-Rosemont 的管理層已採用收入資本化法估計該等投資物業的公平值。投資物業估值由專責估值團隊進行並向管理層匯報。估值是否合適視乎若干主要假設的釐定，須由管理層就資本化比率及估計租金價值作出判斷。

我們的回應

Gemini-Rosemont 為 貴集團的主要合營公司。我們已與組成部分審計師進行深入討論，並就我們的審計方法(包括審計風險評估)向彼等發出審計指示。我們透過審閱組成部分審計師的工作文件及與彼等討論他們的發現，參與組成部分審計師的審計。由於組成部分審計師亦會根據指示向我們匯報，故我們已釐定進行的審計工作及取得的憑證對我們的審計屬充足。我們已與 貴集團的管理層進行會談及商討，並評估與 Gemini-Rosemont 有關的關鍵審計事項(即投資物業估值)對 貴集團綜合財務報表可能造成的任何影響。

投資物業估值所進行的程序包括：

- 向 Gemini-Rosemont 的內部估值團隊了解相關投資物業估值的事實及情況；
- 根據我們對地產業的認識及任用組成部分審計師的內部估值專家，評估所採用的方法及主要假設是否合適；及
- 抽樣檢查估值所採用的輸入數據是否準確及適用。

可供出售投資減值

(請參閱綜合財務報表附註 18)

於二零一六年十二月三十一日，貴集團可供出售投資賬面值為港幣 2,223,958,000 元，其已計及非上市基金投資港幣 1,739,137,000 元。非上市基金投資乃按成本減報告期末的任何已識別減值虧損計量。

由於釐定非上市基金投資減值涉及的結餘金額及內在判斷，故該等投資屬重大。

當就按成本計量的可供出售投資減值具客觀憑證時，減值虧損的金額乃以可供出售投資的賬面值及估計未來現金流量按類似金融資產目前的回報率貼現的現值之間的差額計量。管理層已作出判斷，確保估算及假設為合適。根據管理層的評估，該等投資概無由我們識別的減值。

我們的回應

我們評估非上市基金投資的減值跡象的有關程序如下：

- 了解管理層所進行的減值評估程序。
- 評估非上市基金投資的任何減值跡象，並評估是否需要作出減值提撥。

獨立核數師報告

- 與 貴集團管理層及非上市基金的投資經理商討，了解基金持有的投資組合詳情、投資經理為估計投資組合公平值而採取的方法及估值所採用的主要假設及數據。
- 根據我們對相關行業的認識，考慮上述段落所載資料於估值是否合適及合理。

年報內的其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括 貴公司年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並未考慮其他資料。我們不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於我們已執行的工作認為此其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告該事實。我們就此並無報告事項。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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》擬備真實而公平的綜合財務報表，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。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告流程。就此而言，審核委員會負責協助董事履行彼等的職責。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定整體而言綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包我們意見的核數師報告。本報告按照香港《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。

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據《香港審計準則》進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。重大錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

我們根據《香港審計準則》進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們也：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算和相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，總結是否有可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況有關的重大不確定因素。倘若我們總結認為有重大不確定因素，我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露，或倘相關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日期所獲得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括披露)的整體列報、架構和內容，以及綜合財務報表是否已公平反映及列報相關交易及事項。

獨立核數師報告

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團的審計工作。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

我們就審計(其中包括)的計劃範圍和時間及在審計中識別的重大審計發現(包括內部控制的重大缺失)與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會作出聲明，表示我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們獨立性的關係和其他事宜以及相關保障措施(如適用)，與董事進行溝通。

我們通過與董事溝通，確定本期間綜合財務報表審計工作的最重要事項，因此有關事項為關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，我們認為於核數師報告中傳達有關事項可合理預期的不良後果將超過有關傳達的公眾利益而不應如此行事，否則我們在核數師報告中描述此等事項。

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，二零一七年二月二十八日

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	4	397,398	736,687
收入	5	83,097	22,633
其他收入	6	44,008	15,776
員工成本		(17,529)	(23,350)
購股權費用	7	(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	15	28,402	9,728
出售可供出售投資收益		—	5,084
應佔合營公司業績	17	(86,218)	(988,290)
出售附屬公司的虧損	27	(7,388)	—
財務費用	8	(248,394)	(90,780)
除所得稅前虧損	9	(248,109)	(1,133,009)
所得稅	10	(5,269)	(2,238)
本年度虧損		(253,378)	(1,135,247)
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		(253,378)	(1,135,247)
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	13		
— 基本(港元)		(0.56)	(2.52)
— 攤薄(港元)		不適用	不適用

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	二零一五年
	附註	港幣千元	港幣千元
本年度虧損		(253,378)	(1,135,247)
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	17	(12,039)	(61,344)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	27	73,406	—
本年度其他全面收入		55,146	(68,816)
本年度全面總收入		(198,232)	(1,204,063)
全面總收入分屬於：			
本公司股東		(198,232)	(1,204,063)

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
非流動資產			
投資物業	15	713,052	528,275
物業、機器及設備	16	2,243	3,384
合營公司權益	17	985,149	2,167,916
可供出售投資	18	2,223,958	2,207,382
應收貸款	19	604,031	573,504
		4,528,433	5,480,461
流動資產			
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	19	47,611	26,393
應收一間同系附屬公司賬款	20	665	—
持作買賣的金融工具	21	170,645	155,825
短期銀行存款	22	440,314	214,576
銀行結餘及現金	22	681,126	636,918
		1,397,810	1,047,771
流動負債			
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	20	—	65,880
應付稅項		123	102
貸款	23	272,513	863,333
		308,903	968,493
淨流動資產		1,088,907	79,278
總資產減流動負債		5,617,340	5,559,739

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

		二零一六年	二零一五年
	附註	港幣千元	港幣千元
資本及儲備			
股本	24	184,881	184,881
儲備	25	3,649,311	3,771,465
總權益		3,834,192	3,956,346
非流動負債			
貸款	23	1,776,477	1,601,625
遞延稅項負債	28	6,671	1,768
		1,783,148	1,603,393
總權益及非流動負債		5,617,340	5,559,739

第62至144頁的財務報表於二零一七年二月二十八日經由董事局核准及授權發佈，並由下列董事代表簽署：

沈培英
董事

黎國鴻
董事

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 (附註24)	可換股 優先股儲備 (附註26)	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(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	—
通過母公司貸款的出資額(附註23(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27)	—	—	—	—	—	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(附註7)	—	—	—	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23(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

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量			
除所得稅前虧損		(248,109)	(1,133,009)
調整：			
折舊		1,143	1,785
持作買賣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	15	(28,402)	(9,728)
出售可供出售投資的收益		—	(5,084)
出售附屬公司的虧損	27	7,388	—
購股權費用	7	728	5,264
應佔合營公司業績	17	86,218	988,290
財務費用	8	248,394	90,780
銀行存款利息收入		(2,560)	(2,245)
其他利息收入		(38,614)	(13,447)
於營運資金變動前的經營溢利/(虧損)		20,233	(37,283)
按金及預付款項(增加)/減少		(3,775)	4,401
應收直接控股公司賬款減少		—	2,910
持作買賣金融工具增加		(8,867)	(81,225)
應收同系附屬公司賬款增加		(665)	—
其他應付賬款及應計費用減少		(2,453)	(35,561)
經營收入/(所用)現金		4,473	(146,758)
繳付所得稅		(347)	(580)
經營活動現金收入/(使用)淨額		4,126	(147,338)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年	二零一五年
附註	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)	(2,269)
收購投資物業的已付代價	(156,264)	—
收購持作轉售物業的已付按金	(50,023)	—
收購可供出售投資	(48,669)	(929,976)
贖回可供出售投資	25,000	—
可供出售投資的返還資本	1,707	—
向合營公司注資	(408)	(1,441,267)
合營公司分派	22,805	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 一名受託人償還貸款	(53,623) 4,043	(599,897) —
出售一間附屬公司的現金流入淨額	27 1,131,379	—
出售可供出售投資所得款項	—	31,333
已收利息	49,356	5,217
投資活動現金收入／(使用)淨額	925,301	(2,926,709)
融資活動現金流量		
新增貸款	100,000	2,744,135
償還貸款	(624,572)	(1,000,000)
償還融資租賃承擔的款項	(61)	(46)
已付利息	(59,266)	(42,694)
已付貸款安排費用	(6,000)	—
一間同系附屬公司的(還款)／墊支	(65,880)	65,880
行使購股權的所得款項	—	2,839
融資活動現金(使用)／收入淨額	(655,779)	1,770,114
現金及現金等值增加／(減少)淨額	273,648	(1,303,933)
年初現金及現金等值	851,494	2,157,863
匯率變動影響	(3,702)	(2,436)
年終現金及現金等值	1,121,440	851,494
現金及現金等值結餘分析		
短期銀行存款	440,314	214,576
銀行結餘及現金	681,126	636,918
	1,121,440	851,494

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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集團控股有限公司(前稱「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34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

(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 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
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
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、 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
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
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。

2. 應用香港財務報告準則(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：

香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃 ¹
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 ¹
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
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) ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ⁴

¹ 二零一七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 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(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 — 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(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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(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. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

第62頁至第144頁的綜合財務報表已根據所有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》的規定編製。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。涉及較大幅度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對財務報表具有重大影響的範疇，已在附註37中予以披露。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團公司之間所進行的公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數抵銷。未變現虧損亦會予以抵銷，惟有關交易可提供有關已轉移資產減值的證據則除外，於該情況下，虧損將於損益確認。

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

本集團於附屬公司的權益變動倘不會導致失去控制權，則會以權益交易入賬。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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) 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。如有事實及情況顯示控制權的任何該等元素可能有所變動，則會重新評估控制權。

於附屬公司的投資是以成本(包括視作注資)扣除任何可已識別減值虧損於本公司財務狀況表入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(d) 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)。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 收入確認(續)

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。

(e) 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。

(f) 物業、機器及設備

於財務狀況表的物業、機器及設備是按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

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

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

估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行審閱，而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(f) 物業、機器及設備(續)

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。

(g) 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等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象，則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，則該資產的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出，除非相關資產按另一準則按重估值入賬，在此情況下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經修訂的可收回款額估計金額，但已增加的賬面值不得超過資產於過往年度在未確認減值虧損情況下應已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一準則按重估值入賬，在此情況下減值虧損撥回按該準則以不超過先前減值為限，以重估值增加處理。

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 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)。

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。

財務報表附註

截至二零一六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

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)的公平值內或自有關公平值扣除。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。

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或(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(包括應收附屬公司及一間同系附屬公司賬款、其他應收賬款、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)。

財務報表附註

截至二零一六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)

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的非上市股本投資及非上市投資，以從彼等的業務賺取收益，但無意為短期溢利將有關工具交易為可供出售投資。

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。

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)

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

就所有其他金融資產而言，客觀減值的證據可包括：

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

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回報率貼現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。

除應收貸款、其他應收賬款及應收附屬公司及一間同系附屬公司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。

財務報表附註

截至二零一六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)

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

(ii) 金融負債及股本投資工具

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

股本投資工具是證明集團資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。

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及利率差價、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、應付一間同系附屬公司賬款及貸款)隨後用實際利率法按攤銷成本計算。

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)

股本投資工具

本公司發行的股本投資工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

股息

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

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

(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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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，所有應課稅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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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閱該部份表現之用。

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，編製各個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。

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期末的現值。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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(p) 撥備及或然負債(續)

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。僅由於一項或多項不確定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。

(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。

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 關聯方(續)

(b) (續)

- (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。

4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一六年及二零一五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21)分別約為港幣397,398,000元及港幣736,687,000元。

本集團於二零一六年及二零一五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)，乃於綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益／虧損」呈列。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 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。

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業投資 及開發	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	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	21,678	2,309	59,110	—	83,097
分部業績	52,790	7,822	58,369	(77,459)	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					(248,109)

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

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	18,204	2,870	—	1,559	22,633
分部業績	33,291	(35,028)	(3,368)	(979,828)	(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					(90,780)
除所得稅前虧損					(1,133,009)

* 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。

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：

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
		*(重示)
資產		
分部資產		
— 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	5,926,243	6,528,232
負債		
分部負債		
— 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	2,092,051	2,571,886

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。

財務報表附註

截至二零一六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	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	—	—	—	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)

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	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)
出售可供出售投資的收益	—	5,084	—	—	5,084
應佔合營公司業績	—	—	—	(988,290)	(988,290)

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	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	—	—
	83,097	22,633	715,295	531,659

* 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。

6. 其他收入

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	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
	44,008	15,776

財務報表附註

截至二零一六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 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歸屬及可予行使。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歸屬及可予行使。已授出購股權的公平值合共為港幣21,993,000元。

於二零一三年八月九日進一步授出的4,000,000份購股權乃於二零一五年八月九日歸屬及可予行使。於二零一三年八月九日授出的其餘4,000,000份購股權於二零一六年八月八日歸屬及可予行使。於二零一六年十二月三十一日，合共16,000,000份購股權已歸屬於沈培英先生(二零一五年：12,000,000份購股權)。

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

本集團及本公司於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度確認購股權費用分別為港幣728,000元及港幣5,264,000元。

於二零一六年十二月三十一日，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37,410,000股(二零一五年：37,910,000股)，佔本公司於該日已發行股份的8.30%(二零一五年：8.41%)。

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

財務報表附註

截至二零一六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：

	二零一六年		二零一五年	
	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	37,910,000	1.04	42,400,000	1.04
已授出	—	—	5,000,000	—
已行使	—	—	(2,890,000)	0.98
已沒收	(500,000)	—	(6,600,000)	—
於十二月三十一日尚未行使	37,410,000	1.04	37,910,000	1.04
於十二月三十一日可予行使	37,410,000	1.04	33,910,000	1.05

於二零一六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4.47年(二零一五年：5.48年)。

年內概無行使購股權(二零一五年：2,890,000股股份獲行使)。截至二零一五年十二月三十一日止年度內獲行使購股權於行使當日的加權市價為港幣1.86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

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
銀行及其他貸款利息	59,266	45,288
其他貸款估計利息開支(附註23(b)、(c)及(e))	186,059	43,236
其他	3,069	2,256
	248,394	90,780

9. 除所得稅前虧損

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	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
	3,626	2,187
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	—
	(15,056)	(14,159)
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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 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)
	368	470
遞延稅項(附註28)	4,901	1,768
所得稅	5,269	2,238

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)。

年內所得稅可調節至綜合收益表除稅前虧損如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除所得稅前虧損	(248,109)	(1,133,009)
於各司法權區虧損的適用所得稅率計算的稅項	(34,112)	(182,118)
稅務上不可扣減支出的稅務影響	44,630	21,855
不用課稅收入的稅務影響	(24,627)	(5,632)
應佔合營公司業績的稅務影響	10,707	159,896
未確認稅務虧損的稅務影響	5,391	7,985
未確認暫時差額的稅務影響	(1,561)	(1,431)
動用稅務虧損的稅務影響	—	(5)
於往年過度撥備	(60)	(80)
代扣稅	4,901	1,768
所得稅支出	5,269	2,238

11. 董事酬金

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

	李明	沈培英	* 崔月明	黎國鴻	李洪波	羅子瑋	盧煥波	^ 鄧偉	△ 鄭允	* 李振宇	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	港幣千元
二零一六年											
袍金	-	180	180	180	180	180	180	168	11	-	1,259
其他酬金											
— 薪金及其他福利	32	4,761	32	1,194	32	32	32	30	2	-	6,147
— 購股權費用(附註 a)	-	727	-	-	-	-	-	-	-	-	727
— 退休福利計劃供款	-	271	-	115	-	-	-	-	-	-	386
總酬金	32	5,939	212	1,489	212	212	212	198	13	-	8,519
二零一五年											
袍金	-	180	123	180	180	180	180	-	180	57	1,260
其他酬金											
— 薪金及其他福利	29	3,814	20	1,084	29	29	29	-	29	435	5,498
— 購股權費用(附註 a)	-	2,262	592	317	317	-	-	-	-	-	3,488
— 退休福利計劃供款	-	208	-	105	-	-	-	-	-	-	313
總酬金	29	6,464	735	1,686	526	209	209	-	209	492	10,559

- * 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
 ^ 於二零一六年一月二十五日獲委任

財務報表附註

截至二零一六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財務報表附註3(j)所載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) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

截至二零一五年及二零一六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(二零一五年：兩名)董事(其酬金於附註11反映)。其餘三名(二零一五年：三名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
薪酬及其他福利	2,290	2,866
股份付款	—	296
退休福利計劃供款	229	202
	2,519	3,364

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一六年	二零一五年
	僱員人數	僱員人數
零至港幣 1,000,000 元	3	1
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：

	二零一六年	二零一五年
	人數	人數
零至港幣 1,000,000 元	7	7
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 5,500,001 元至港幣 6,000,000 元	1	—
港幣 6,000,001 元至港幣 6,500,000 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 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。

14. 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。

財務報表附註

截至二零一六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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港物業	351,200	325,200
美國物業	361,852	203,075
	713,052	528,275

附註：

- (a) 本集團所有根據經營租賃為賺取租金或就資本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(包括位於香港與美國的辦公室物業、別墅(包括停車場)、住宅物業及寫字樓)於二零一六年及二零一五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(「中和邦盟評估」)於該等日期進行的估值達致。中和邦盟評估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28,402,000元(二零一五年：港幣9,728,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一六年十二月三十一日，本集團的88%(二零一五年：100%)投資物業乃根據經營租賃出租。

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年初	528,275	518,694
添置	156,264	—
匯兌調整	111	(147)
重估投資物業的收益	28,402	9,728
於年末	713,052	528,275

15. 投資物業(續)

位於香港的辦公室物業乃採用收入資本化法重新估值，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。

位於美國的住宅物業與寫字樓及位於香港的別墅的公平值乃參考按每平方尺價基準計算的可比較物業近期售價，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，將導致公平值計量越高。

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	就物業景觀、樓齡、地點、大小、樓層及狀況等物業質素而定

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

下表提供有關此等投資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)。

二零一六年十二月三十一日

物業及位置	於二零一六年 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
位於香港的辦公室物業	334,400	收入資本化	估計租金價值 折讓率	每平方米每月港幣 47元至港幣58元 2.9%至3.4%	租金價值越高， 公平值越高 折讓率越高， 公平值越低
位於香港的別墅(包括 停車場)	16,800	市場比較	按物業質素(例如， 物業地點、景觀、 樓齡及狀況)而定的 溢價或折讓	-5%至16%	經參考可資比較項目， 物業素質越高， 公平值越高
位於美國的住宅物業	208,301	市場比較	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， 物業素質越高， 公平值越高
位於美國的寫字樓	153,551	市場比較	按物業質素(例如， 物業地點、大小及 狀況)而定的溢價 或折讓	-30%至10%	經參考可資比較項目， 物業素質越高， 公平值越高

15. 投資物業(續)

二零一五年十二月三十一日

物業及位置	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
位於香港的辦公室物業	325,200	收入資本化	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
位於美國的住宅物業	203,075	市場比較	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

年內估值技術概無變動。

公平值乃根據上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途相同)計算。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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					
於二零一五年一月一日	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
匯率調整	—	(17)	(7)	—	(24)
添置	—	—	2	—	2
於二零一六年十二月三十一日	3,735	2,088	775	708	7,306
折舊					
於二零一五年一月一日	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
匯率調整	—	(17)	(7)	—	(24)
年內支出	296	578	181	88	1,143
於二零一六年十二月三十一日	2,192	1,937	669	265	5,063
賬面淨值					
於二零一六年十二月三十一日	1,543	151	106	443	2,243
於二零一五年十二月三十一日	1,839	729	285	531	3,384

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90,210元(二零一五年：港幣135,000元)。

17. 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	985,149	2,167,916

	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27)	(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	985,149	2,167,916

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

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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27。

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」)。

17. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(b) (續)

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。

財務報表附註

截至二零一六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>	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	—	24,438,218
非流動資產	—	407,070
流動負債	—	(17,371,585)
非流動負債	—	(4,869,820)
資產淨值	—	2,603,883
計入上述金額為：		
現金及現金等值	—	1,073,461
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款及撥備)	—	(1,782,166)
非流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款及撥備)	—	(4,451,550)
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)
其他全面收入	—	(122,693)
全面總收入	—	(2,146,918)
計入上述金額為：		
折舊	—	(3,673)
利息收入	—	9,618
利息支出	—	(53,540)
所得稅抵免	—	82,854
調節至本集團於合營公司的權益：		
Sino Prosperity Real Estate Limited 資產淨值總額	—	2,603,883
非控股權益	—	(133,915)
本集團分佔 Sino Prosperity Real Estate Limited 資產淨值	—	2,469,968
本集團分佔 Sino Prosperity Real Estate Limited 資產淨值	—	1,234,984

17. 合營公司權益(續)

<i>Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited</i>	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	—	5,705
非流動資產	—	157
流動負債	—	(10,341)
資產淨值	—	(4,479)
計入上述金額為：		
現金及現金等值	—	2,427
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款及撥備)	—	(9,929)
截至十二月三十一日止年度		
收入	—	—
本年度虧損	—	(4,572)
其他全面收入	—	5
全面總收入	—	(4,567)
計入上述金額為：		
折舊及攤銷	—	203
調節至本集團於合營公司的權益：		
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited 資產淨值總額	—	(4,479)
本集團分佔 Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited 資產淨值	—	(2,240)

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 合營公司權益(續)

<i>Gemini-Rosemont Realty LLC</i>	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	1,472,085	1,279,955
非流動資產	13,277,030	12,294,984
流動負債	(3,535,781)	(1,859,982)
非流動負債	(10,373,257)	(10,925,311)
資產淨值	840,077	789,646
計入上述金額為：		
現金及現金等值	719,671	589,507
非流動金融負債(計及有限合夥人權益但不計及應付貿易及其他賬款及撥備)	(10,373,257)	(10,925,311)
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款及撥備)	(2,840,042)	(1,406,908)
截至十二月三十一日止年度		
收入	1,801,972	671,976
本年度溢利	49,999	13,949
其他全面收入	—	—
全面總收入	49,999	13,949
計入上述金額為：		
折舊及攤銷	(1,543)	(450)
利息收入	4,148	1,799
利息支出	(585,733)	182,703
所得稅支出	(2,590)	—
調節至本集團於合營公司的權益：		
Gemini-Rosemont Realty LLC 資產淨值總額	840,077	789,646
本集團分佔 Gemini-Rosemont Realty LLC 資產淨值	949,883	900,313
商譽	35,266	34,859
於綜合財務報表的賬面值	985,149	935,172

18. 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)
	2,223,958	2,207,382

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(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
	2,115,127	2,100,399

- (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)。房地產基金及私募基金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。

18. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(c) (續)

(iv) (續)

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 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	—
	47,611	26,393
<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
	604,031	573,504
	651,642	599,897

附註：

- (a) 誠如附註17(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。此等貸款乃無抵押，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。

- (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 17(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 18(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，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。

20. 應收／(應付)一間同系附屬公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

21. 持作買賣的金融工具

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
上市證券：		
一 於香港上市的股本證券	—	10,606
一 於美國、歐洲及日本上市的股本證券	160,286	138,958
衍生工具：		
一 遠期外匯合約及期貨合約	10,359	6,261
	170,645	155,825

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、零售、保險、資訊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：油價暴跌及環球資本市場高度波動，包括美國經濟強勁及歐元區表現疲弱。

22. 其他金融資產

其他金融資產指短期銀行存款及銀行結餘及現金，現金包括本集團持有原有到期日期等同或少於三個月的現金及存款。

銀行結餘及短期銀行存款按市率計息，平均利率分別為每年0.01%及0.795%（二零一五年：0.01%及1.86%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團約港幣13,365,000元（二零一五年：港幣38,116,000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受中國政府所頒佈的外匯管制規則及規例所規限。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 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))	272,468	863,288
	272,513	863,333
<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), (c)及(d))	448,667	758,270
— 無抵押及須於五年後償還(附註(e))	476,092	443,451
	1,776,477	1,601,625
	2,048,990	2,464,958

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%)。

23. 貸款(續)

附註：(續)

- (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8)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8)已於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益中確認。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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 貸款(續)

附註：(續)

- (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8)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。

24. 股本

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
已發行及繳足：		
450,990,000股(二零一五年：448,100,000股)普通股	184,881	180,658
行使購股權	—	4,223
450,990,000股(二零一五年：450,990,000股)普通股	184,881	184,881

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

	可換股 優先股儲備 (附註26)	購股權儲備	出資	保留溢利/ (累計虧損)	合計
	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)
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
年內溢利	—	—	—	49,991	49,991
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	3,898,698	23,439	867,560	241,086	5,030,783
購股權費用(附註7)	—	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23(b))	—	—	75,350	—	75,350
年內虧損	—	—	—	(1,469,541)	(1,469,541)
於二零一六年十二月三十一日	3,898,698	23,871	942,910	(1,228,159)	3,637,320

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，在同日舉行的股東特別大會上取得本公司獨立股東批准後，本公司已發行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」），支付予其母公司盛美的總認購價為港幣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（若干有限例外情況除外）。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（根據香港政府發行之10年期政府債券之現行年化到期收息率）計算之非累計性優先股息（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僅有權於可換股優先股發行日期起計5年期末後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3元（可予調整）。

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。

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。

可換股優先股的所得款項為港幣3,900,000,000元（扣除專業費用港幣1,302,000元）已確認為於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的可換股優先股儲備。

27. 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本公司的附屬公司機明，本公司之附屬公司，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17(a))；及(ii)Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited(附註17(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17(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>(7,388)</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>

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項負債

由利息收入的代扣稅所產生的遞延稅項負債變動如下：

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
於一月	1,768	—
從以下項目扣除的遞延稅項：		
一 損益(附註10)	4,901	1,768
匯率調整	2	—
於十二月三十一日	6,671	1,768

於報告期末，本集團的未使用稅項虧損約港幣128,033,000元(二零一五年：港幣105,268,000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。

概無就關於境外附屬公司約港幣14,288,000元(相等於約人民幣11,279,000元)(二零一五年：港幣15,559,000元(相等於約人民幣12,379,000元))的未分配利潤之暫時差額確認遞延稅項負債，此乃由於本集團仍處於能控制撥回暫時差額的時間及有關差額可能不會於可見的將來撥回。

29. 租賃

融資租賃

於二零一六年十二月三十一日，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	利息	現值
	二零一六年	二零一六年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	60	15	45
一年後但於五年內	40	15	25
	100	30	70

29. 租賃 (續)

融資租賃 (續)

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

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物業的不可撤銷經營租賃項下未償還未來最低租賃付款承擔，其到期日如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	3,590	4,842
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,203
	3,590	8,045

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 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，物業的租賃期為四個月至六年(二零一五年：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：

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
一年內	30,655	13,013
第二至第五年(包括首尾兩年)	52,319	4,105
五年後	3,288	—
	86,262	17,118

30. 資本承擔

	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
向一間合營公司注資	—	353,765
向非上市投資注資(附註18(c)(v))	2,207	2,187
收購位於美國的持作轉售物業	369,917	—
	372,124	355,952

31. 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。

截至二零一六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1,162,000元(二零一五年：港幣1,151,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

32. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬(附註11)，截至二零一六年十二月三十一日止年度為港幣8,519,000元(二零一五年：港幣10,559,000元)。

除有關附註披露的向合營公司提供貸款、應收／(應付)一間同系附屬公司賬款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。

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
與母公司的交易：			
— 已付／應付利息		49,595	32,970
與同系附屬公司的交易：			
— 已付租金		407	488
— 已付樓宇管理費		41	49
		448	537
與合營公司的交易：			
— 已付代理費		1,357	—
— 已付樓宇管理費		72	—
— 其他貸款利息收入	(a)	(25,016)	(2,927)
		(23,587)	(2,927)

附註：

- a) 誠如附註17(b)所述，本集團已於二零一四年十二月三十一日向合營公司Gemini-Rosemont授予營運資金信貸10,000,000美元。本年度來自此信貸所得利息收入約為港幣25,016,000元(二零一五年：港幣2,927,000元)。於二零一六年十二月三十一日，誠如附註19(a)所述，所動用融資約為56,529,000美元(相等於港幣438,384,000元)(二零一五年：50,904,000美元(相等於港幣394,600,000元))。
- b) 誠如附註23(g)所述，於二零一五年八月三十一日，本集團與盛美訂立一項信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,428,556,000元)。此信貸於二零一六年及二零一五年十二月三十一日尚未動用。於本年度此信貸並無產生利息開支(二零一五年：無)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33. 控股公司於二零一六年十二月三十一日的財務狀況表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資於附屬公司	34	1,626,510	2,185,560
應收附屬公司賬款	34	2,951,490	4,495,714
		4,578,000	6,681,274
流動資產			
按金及預付款項		260	218
應收附屬公司賬款	34	974,427	767,300
短期銀行存款		155,231	109,013
銀行結餘及現金		174,389	179,695
		1,304,307	1,056,226
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		9,123	14,095
應付一間同系附屬公司賬款		—	65,880
應付附屬公司賬款		2,063	2,085
貸款		272,468	863,288
		283,654	945,348
淨流動資產		1,020,653	110,878
總資產減流動負債		5,598,653	6,792,152
資本及儲備			
股本	24	184,881	184,881
儲備	25	3,637,320	5,030,783
總權益		3,822,201	5,215,664
非流動負債			
貸款		1,776,452	1,576,488
總權益及非流動負債		5,598,653	6,792,152

代表董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

34. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
非上市股份，按成本計 視作注資(附註)	3,113	10
	1,623,397	2,185,550
	1,626,510	2,185,560

附註：

應收賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零一六年十二月三十一日對附屬公司的未來現金流量的評估，應收附屬公司賬款港幣2,951,490,000元(二零一五年：港幣4,495,714,000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。截至二零一六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1,626,510,000元(二零一五年：港幣2,185,560,000元)的附屬公司投資則視作本公司向該等附屬公司注資。應收附屬公司賬款的實際利率為介乎每年2.26%至12.51%(二零一五年：2.26%至12.51%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

下表為董事認為於二零一六年及二零一五年十二月三十一日對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司：

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
				二零一六年	二零一五年	
				%	%	
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*	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	100	投資控股
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*	投資控股
越城投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	100*	投資控股

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 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
				二零一六年	二零一五年	
				%	%	
Dawn City Global II LLC	美國	美國	11,984,263 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	11,999,039 美元	100	100	投資控股
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
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*	100*	投資控股
盛洋投資(香港)有限公司	香港	香港	港幣 2 元	100*	100*	證券投資及貿易
盛洋海外投資有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	投資控股
盛洋地產(香港)有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	投資控股
Gemini – Rosemont Realty Holdings LLC	美國	美國	68,359,945 美元	100	100	物業投資
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	5,770,417 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	5,781,559 美元	100	100	投資控股
碧湖環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
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	27,999 美元	100	100	投資控股

34. 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
				二零一六年	二零一五年	
				%	%	
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	100	投資控股
君進投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	投資控股
領魅環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股
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
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	26,366,588美元	100	100	投資控股
Rosemont WTC Denver GPM LLC Holdings LLC	美國	美國	11,637,853美元	100	100	物業投資
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	7,992,277美元	100	100	物業投資
Shine Victory LLC	美國	美國	8,003,257美元	100	100	投資控股

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34. 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
				二零一六年	二零一五年	
				%	%	
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
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
Southcourt Operating Holdings LLC	美國	美國	17,445,751 美元	100	—	投資控股
Southcourt Operating LLC	美國	美國	17,294,384 美元	100	—	物業投資
泉日環球有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	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
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
添宇控股有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	100	—	投資控股
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
卓質控股有限公司	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	物業投資
Gemini-Rosemont New York LLC (前稱「535 AOA LLC」)	美國	美國	5,193,369 美元	100	—	物業投資
539 AOA LLC	美國	美國	1,290,174 美元	100	—	物業投資
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

34. 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
				二零一六年	二零一五年	
				%	%	
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

35. 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
債務	2,048,990	2,464,958
現金及現金等值	(1,121,440)	(851,494)
淨債務	927,550	1,613,464
權益	3,834,192	3,956,346
淨債務對權益比率	24.2%	40.8%

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 金融工具

(a) 金融工具的分類

於綜合財務狀況表呈列的賬面值：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金融資產		
可供出售投資	2,223,958	2,207,382
FVTPL — 持作買賣	170,645	155,825
貸款及應收賬款		
— 應付同系附屬公司賬款	665	—
— 其他應收賬款	2,440	10,542
— 應收貸款	651,642	599,897
— 短期銀行存款	440,314	214,576
— 銀行結餘及現金	681,126	636,918
	4,170,790	3,825,140
按攤銷成本列賬的金融負債		
— 其他應付賬款及應計費用	31,686	35,012
— 應付同系附屬公司賬款	—	65,880
— 借貸	2,048,990	2,464,958
	2,080,676	2,565,850

(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。

36. 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
美元	1,221,203	855,102	1,078,855	1,566,321
人民幣	19,705	16,216	—	—
日圓	15	88	—	—
澳元	73,445	74,910	—	—
英鎊(「英鎊」)	624	126,567	—	—
歐元(「歐元」)	5,100	299	—	—
	1,320,092	1,073,182	1,078,855	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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 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)數指於二零一六年的虧損減少/(增加)及於二零一五年的虧損減少/(增加)。

	二零一六年		二零一五年	
	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
人民幣兌港幣	10%	1,971	10%	1,622
	(10%)	(1,971)	(10%)	(1,622)
日圓兌港幣	10%	2	10%	8
	(10%)	(2)	(10%)	(8)
澳元兌港幣	10%	7,345	10%	7,491
	(10%)	(7,345)	(10%)	(7,491)
英鎊兌港幣	10%	62	10%	12,657
	(10%)	(62)	(10%)	(12,657)
歐元兌港幣	10%	510	10%	30
	(10%)	(510)	(10%)	(30)

36. 金融工具(續)

(d) 利率風險管理

本集團透過貸款取得融資。於二零一六年十二月三十一日，貸款(附註23)包括以下各項：

- 按浮動利率計息及須於二零一九年悉數償還的銀行貸款。
- 盛美提供的貸款，此乃按2.04%的年利率計息及須於二零一七年悉數償還。
- 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(指二零一六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，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績則增加／減少港幣2,473,000元(二零一五年：港幣2,489,000元)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 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(c))及持作買賣的投資(附註21)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價格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組合持有的上市股本證券的公平值變動而增加／減少港幣24,102,000元(二零一五年：港幣29,780,000元)。

倘有關與股價掛鈎的股本證券的價格增加／減少10%，本集團截至二零一六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16,209,000元(二零一五年：年內虧損將增加／減少港幣14,956,000元)。

36. 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。

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。

	於要求時 或於一個月 內償還	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一六年十二月三十一日						
其他應付賬款及應計費用	7,792	—	23,894	—	31,686	31,686
貸款	981	6,842	319,672	2,661,118	2,988,613	2,048,990
	8,773	6,842	343,566	2,661,118	3,020,299	2,080,676
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
應付一間同系附屬公司賬款	65,880	—	—	—	65,880	65,880
貸款	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

本集團貸款的利率及償還年期於財務報表附註23披露。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 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(c)(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。

於二零一六年十二月三十一日，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375,990,000元(二零一五年：港幣361,262,000元)及港幣170,645,000元(二零一五年：港幣155,825,000元)。

除附註18及21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。

37. 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(e)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，並考慮類似物業在活躍市場的最近期已完成交易及目前價格的資料。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。

38. 報告期後事項

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。

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

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
美國 紐約市曼克頓 Sixth Avenue 531-537 號	不適用	零售	14,056	100%	永久業權
美國 紐約市曼克頓 Sixth Avenue 539 號	不適用	混合	4,271	100%	永久業權
美國 北卡羅萊納州德罕 Shannon Road 3211 號	不適用	辦公室	131,902	100%	永久業權
香港 新界 大嶼山 長沙 第4號房屋及 第4號車位	丈量約份第331號 的239號地塊	住宅	1,473	100%	二零四七年

五年財務概要

截至二零一六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

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	50,545	186,676	91,915	22,633	83,097
除稅前溢利／(虧損)	8,644	43,868	(144,738)	(1,133,009)	(248,109)
稅項	(1,999)	(4,715)	(100)	(2,238)	(5,269)
本年度溢利／(虧損)	6,645	39,153	(144,838)	(1,135,247)	(253,378)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	1,074,616	2,121,161	5,887,811	6,528,232	5,926,243
負債總額	(582,062)	(1,576,556)	(1,580,765)	(2,571,886)	(2,092,051)
	492,554	544,605	4,307,046	3,956,346	3,834,192
權益分屬於：					
本公司股東	492,554	544,605	4,307,046	3,956,346	3,834,192
非控股權益	—	—	—	—	—
	492,554	544,605	4,307,046	3,956,346	3,834,192

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

貝克·麥堅時律師事務所
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