

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

本公司董事局（「**董事局**」）欣然公佈盛洋投資（控股）有限公司（「**本公司**」）與其附屬公司（合稱「**本集團**」或「**我們**」）截至二零一七年十二月三十一日止年度（「**本年度**」或「**二零一七年**」）經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

財務業績

本年度，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣87,000,000元（二零一六年：約港幣253,400,000元）。虧損當中包括財務費用約港幣88,400,000元，此費用中包括向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**」）的一間附屬公司盛美管理有限公司（「**盛美**」）所借貸款相關的非現金估算利息開支約港幣57,100,000元。

董事局不建議就本年度派發任何末期股息。

業務核心

我們的重點發展領域之一是我們於美利堅合眾國（「**美國**」）的房地產資產管理平台 — Gemini-Rosemont Realty LLC（「**GR Realty**」）的策略性投資，於二零一七年十二月三十一日，GR Realty旗下所管理的資產約為1,700,000,000美元，包括位於全美20個州的59項商業物業（共95棟樓宇），面積約1,230萬平方呎。

二零一七年是充滿挑戰的一年，經濟有所改善的同時，亦伴隨着各項宏觀經濟的利淡因素。美國房地產市場在經歷了二零一四年及二零一五年難以持續的高增長率後，近年繼續向城市與子市場間的不均衡發展過渡。GR Realty一直積極調整其策略，更集中於已選定核心城市及子市場，藉此把握迎面而來的投資良機。大部份城市及子市場項目的市場價值增加而若干非核心城市項目的市場價值下降，本集團分佔GR Realty及其參股項目的盈利約為港幣12,100,000元。

GR Realty利用本年度結合市場變化及對項目選擇採取更謹慎考量態度，進一步審閱其投資及經營策略，更集中地關注已選的核心城市及子市場，同時逐漸套現於非核心地區的項目。於二零一七年十月，GR Realty於美國加州三藩市半島的核心地帶收購一個優質甲級寫字樓，承諾出租率為100%，出租給具投資級別信用的租戶，初步估計槓桿前10年平均按年回報率(扣除房地產稅後)約7.4%及預計高現金回報率。此外，該寫字樓已經於二零一七年十二月三十一日前取得10年期固定年利率為約3.75%的銀行融資，同時於二零一八年首周該項目60%的股權權益已獲聯合參股。

於本年度末後，為進一步提高本集團於美國的業務範圍，本集團以總代價約7,400,000美元從GR Realty收購間接持有及管理上述寫字樓之合夥企業中普通合夥權益及約19.5%的有限合夥權益。

於完成有關收購事項後，本集團將有全面、專有且完整權利、權力及酌情權經營，管理及控制寫字樓的業務及事宜。該收購事項可擴展本集團的資金平台投資業務，與本集團的核心業務戰略相符。同時除經常性租金收入之外，本集團亦將可每年按固定費率定期收取資產管理費，以及該寫字樓資本增值帶來的上述合夥權益反饋。此舉透過與不同持份者加深及延長策略性業務聯繫，為本公司及股東帶來長遠利益。

位於美國曼哈頓的物業開發項目亦是主要業務重點之一。於二零一七年四月，本集團完成收購位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道531至537號及539號的兩棟樓宇(「**第六大道項目**」)。開發項目座落於Chelsea、West Village及Union Square的十字路口，通過各地鐵及鄰近鐵路網絡與其他區域連接，交通四通八達。本集團已為第六大道項目提交總樓面面積約8萬平方呎的重建計劃，旨在重建作開發綜合住宅項目。本集團目標為該試點開發項目打造出配有豪華配套設施的獨特產品種類，目標群為曼哈頓區行政專業人士以滿足其特定需求。該項目現況為空置的零售物業，預計於二零一八年上半年動工拆除現有兩棟樓宇，第六大道項目估計於二零二零年第四季度完工。

資本架構舉措

為實施更靈活的股息政策及提高股東、潛在投資者及業務夥伴的信心，以有利於本集團未來業務發展，本集團已積極尋找方法改善其財務狀況及優化其資本架構。

發行永久債券

於本年度下半年，本公司已完成向盛美發行價值約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券，代價已透過抵銷本公司尚欠盛美全部尚未償還的股東貸款本金及相關應計利息的方式支付。

發行該永久債券有效地降低資產負債比率，擴大資本基礎及加固了本集團資產淨額狀況。

股本削減

於本年度下半年，本公司已註銷過往向盛美發行1,300,000,000股當中約470,700,000股可換股優先股（「**可換股優先股**」）。於註銷該等可換股優先股後，產生股本削減儲備賬進賬額約港幣1,412,000,000元，部份用於抵銷於二零一六年十二月三十一日本公司的累計虧損約港幣1,228,200,000元。此外，於本年度後的二零一八年一月，本公司進一步宣佈註銷盛美持有的約43,300,000股可換股優先股，實施該註銷須待若干先決條件獲達成方可作實。倘該進一步可換股優先股註銷生效後，將進一步產生約港幣130,000,000元的股本削減儲備賬進賬額，可用於抵銷本公司任何累計虧損，而抵銷後的剩餘金額可供日後分派予股東（倘適用）。有關進一步註銷可換股優先股之詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及日期為二零一八年二月二十八日的通函。

上述股本削減為減低本公司累計虧損，使本公司在探索和釐定其股息政策時更靈活，可改善其財務狀況及資本架構，繼而改善本公司的整體信貸評級，有助本公司日後以更佳融資條款進行磋商，並加強潛在投資者及業務夥伴對本集團前景的信心，有助於本公司未來以更佳商業條款就項目進行磋商。通過本集團業務的進一步擴充及增長，將在中長期為股東產生利益及創造價值。

財務回顧

收入

於二零一七年，本集團錄得收入總額約港幣55,600,000元(二零一六年：約港幣83,100,000元)。收入減少主要是由於以下各項的綜合影響：(i)所收取的股息收入(持作買賣金融工具所收股息除外)於二零一七年減少約港幣42,700,000元至約港幣16,400,000元，原因為基金投資的獨立投資經理人於本年度決定保留資本以投資在復甦的證券市場，藉此為基金投資獲取最大回報；及(ii)租金收入於本年度增加約港幣14,900,000元至約港幣36,600,000元，主要為二零一六年下半年於美國收購一項投資物業於二零一七年錄得全年租金收入所致。

下表載列本集團於二零一七年及二零一六年的收入分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金收入	36,556	21,678
股息收入	19,009	61,419
	<u>55,565</u>	<u>83,097</u>

應佔合營公司業績

本年度錄得應佔合營公司業績收益約港幣12,100,000元(二零一六年：虧損約港幣86,200,000元)乃由於分佔美國房地產基金平台GR Realty業績溢利所致。美國房地產市場的城市及子市場間不均衡發展，核心城市及子市場若干物業之市場價值增加，而非核心城市與子市場物業之市場價值則下降，於本年度抵銷GR Realty的業績表現。二零一六年錄得重大虧損是由於應佔一間合營集團的虧損所致，其中持有該集團的全部權益已於二零一六年出售，因此於本年度並無影響。

財務費用

財務費用由約港幣248,400,000元大幅減少至約港幣88,400,000元，主要由於二零一七年五月，本公司發行永久債券以取代股東貸款，有關詳情於下文「發行永久債券」一段作進一步闡釋。發行該永久債券導致有關股東貸款的非現金估算利息開支於本年度由二零一六年約港幣186,100,000元大幅減少至約港幣57,100,000元。

分屬於本公司股東的虧損

本年度分屬本公司股東的虧損由二零一六年約港幣253,400,000元減少至虧損約港幣87,000,000元。故此，本集團於二零一七年錄得每股普通股基本虧損約港幣0.19元，而二零一六年每股普通股基本虧損約為港幣0.56元。管理層將會繼續集中以改善股東回報作為持續首要的工作，並探討及落實多項措施以改善本公司財務狀況，有關詳情於下文「涉及註銷可換股優先股及抵銷累計虧損之股本削減」一段作進一步闡釋。

發行永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司與盛美訂立認購協議，據此，本公司同意發行及盛美同意認購本金總額約為港幣2,259,500,000元之無抵押永久債券（「**永久債券**」），盛美應付代價以抵銷本公司結欠盛美的全部尚未償還股東貸款本金（「**股東貸款**」）及其相關應計利息之方式支付。永久債券於二零一七年五月三十一日同日發行。鑒於進行此交易，股東貸款的本金連同於二零一七年五月三十一日應計利息合共約港幣2,259,500,000元已終止確認為本公司負債，而永久債券確認為本公司權益。永久債券賦予持有人權力收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。此交易的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日的公告及日期為二零一七年六月十三日的通函。

涉及註銷可換股優先股及抵銷累計虧損的股本削減

於二零一七年五月三十一日，盛美以本公司為受益人簽訂註銷契據，據此，盛美同意建議實施涉及註銷約470,700,000股本公司先前發行予盛美的可換股優先股（佔本公司當時全部已發行可換股優先股約36.2%）的本公司股本削減（「**股本削減**」）。股本削減產生約港幣1,412,000,000元轉撥至本公司股本削減儲備，有關進賬用於抵銷於二零一六年十二月三十一日本公司於其賬戶中列賬的累計虧損約港幣1,228,200,000元。有關抵銷後剩餘進賬結餘約港幣183,800,000元將首先應用於抵銷於二零一六年十二月三十一日後產生的任何本公司累計虧損，而抵銷後的任何進賬結餘（如有），未來將會於董事認為合適時作為股息分派予本公司股東。此交易的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日的公告及日期為二零一七年六月十三日的通函。

財務資源及流動資金

於二零一七年十二月三十一日，貸款總額本金金額大幅減少至約港幣500,000,000元(二零一六年：約港幣2,745,500,000元)，為平均年利率2.08%的定期銀行貸款，分別須於二零一八年償還10%及於二零一九年償還餘額。誠如上文所闡述，該貸款總額大幅減少乃由於發行永久債券以取代股東貸款。除了上文所述外，本集團於二零一七年十二月三十一日並無任何其他計息債項。

本集團的淨借貸比率乃按總借貸減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一七年十二月三十一日，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1,514,800,000元(二零一六年：約港幣1,121,400,000元)，足以支付本集團本金金額約港幣500,000,000元的所有借貸。因此，於二零一七年十二月三十一日，本集團按債務淨額基準計算並無任何借貸比率，而二零一六年十二月三十一日的淨借貸比率則為24%。

憑藉本集團適當的財務管理政策及遠洋集團持續的財務支持，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

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

已抵押資產

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

業務回顧

本集團於本年度繼續以價值投資及積極優化其資產分配的理念為本。本集團主要業務於本年度的營業額及經營業績貢獻的分析載於下文所披露的附註3。

基金平台投資

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。於二零一七年十二月三十一日，GR Realty主要從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由全美20個州的超過59項商業物業組成(共95幢樓宇)，面積約1,230萬平方呎。本集團於本年度分佔溢利約港幣12,100,000元。GR Realty於本年度積極重整其業務

焦點，藉此把握迎面而來的良機。因美國房地產市場城市與子市場間出現不均衡發展，GR Realty 錄得非核心城市及子市場若干物業的市場價值下降，而核心城市及子市場的市場價值增加。本集團於本年度從GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目獲取股息約為港幣37,100,000元(二零一六年：港幣24,800,000元)，增幅約49.6%。於二零一七年十二月三十一日，於GR Realty的權益連同GR Realty控制的若干參股項目的權益約為港幣967,000,000元。

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，讓本集團穩站於優勢地位。

物業投資及開發

本集團於本年度的已確認租金收入增加68.7%至約港幣36,600,000元，主要由於二零一六年下半年收購美國一棟寫字樓，於本年度錄得全年租金收入。本集團錄得投資物業重估收益約為港幣22,100,000元(二零一六年：約港幣28,400,000元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有的投資物業包括位於香港及美國的甲級寫字樓，分別總樓面面積約16,000平方呎及146,000平方呎，以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約17,000平方呎。於二零一七年十二月三十一日，寫字樓及住宅單位的總出租率約為88.6%。

此外，於二零一七年四月，本集團完成收購位於紐約市曼哈頓第六大道黃金地段毗連的兩棟樓宇，現金總代價約為53,000,000美元。預計於二零一八年上半年動工拆除總樓面面積約18,000平方呎的兩棟樓宇。本集團已提交兩棟樓宇總樓面面積約8萬平方呎的重建計劃，旨在重建作開發綜合住宅項目。開發項目座落於Chelsea、West Village及Union Square的十字路口，通過各地鐵及鄰近鐵路網絡與其他區域連接，交通四通八達。本集團目標為該試點開發項目打造出配有豪華配套設施的獨特產品種類。

基金投資

本集團於本年度並無自基金投資收取股息收入(二零一六年：港幣59,100,000元)。該減幅乃由於我們基金投資的獨立投資經理人於本年度決定保留資本以投資復甦的證券市場，以藉此為基金投資獲取最大回報。除了其他變動外，由於全球資本市場處於上升軌道，其他全面收入於本年度錄得基金投資公平值增長約港幣98,000,000元(二零一六年：公平值減少約港幣5,300,000元)。於二零一七年十二月三十一日，分類為可供出售投資的基金投資組合錄得賬面值約港幣2,213,100,000元(二零一六年：約港幣2,115,100,000元)。透過基金投資，本集團旨在把握更為良好的投資良機，分散其風險敞口，並透過有效管理及更為廣泛的投資渠道進一步加強回報率。

證券及其他投資

由於環球資本市場波動，本集團於本年度持作買賣的金融工具錄得公平值變動虧損約港幣1,600,000元(二零一六年：收益約港幣6,000,000元)，而證券及其他投資的股息收入分別約港幣2,600,000元(二零一六年：約港幣2,300,000元)及港幣16,400,000元(二零一六年：無)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的證券投資組合主要由香港及對境外上市證券分別約港幣45,700,000元(二零一六年：無)及港幣222,100,000元(二零一六年：港幣160,300,000元)組成。證券投資形成本集團現金管理活動的一部分，我們維持具一定規模及適度分散的投資組合，以避免受任何單一市場的波動影響。

市場前瞻及發展前景

隨著整體失業率回復至金融危機以前的水平，儘管政治氣候仍不明朗，全球經濟於二零一七年處於上升軌道。受惠於依然強勁的全球整體需求，令人鼓舞的財政刺激措施，加上決策者的謹慎態度，我們預計來年在充滿機遇及挑戰的背景下，增長將會繼續加速。我們依然對美國經濟持正面態度，預期經濟增長速度溫和，尤其是美國的建議稅務改革及基建政策的推動下，或會為美國經濟以及全球市場帶來進一步增長。

鑒於美國房地產市場持續呈現城市及區域分化發展的趨勢，以及勞動力及家庭行為以及偏好隨著科技不斷發展而轉變，未來的焦點將投放於具深度的本土市場知識及分析，按本地市場趨勢適時調整投資策略，以及進行積極的項目管理，而這些正是我們當地資產管理平台GR Realty專業擅長的領域。GR Realty擁有歷史悠久的當地往績記錄、完善的網絡及市場知識。

隨著投資環境愈來愈具有挑戰性，亦為如GR Realty般具備積極房地產投資管理策略的公司的發揮提供豐富條件。透過充分利用GR Realty的專長，我們旨在更有效地把握在美國的良好業務機遇，提高當地聲譽及擴大資產管理規模。

此外，在全球經濟同步上揚的背景下，我們亦將密切留意其他核心海外市場，藉此在投資良機出現時，以及目前業務發展處於更穩固階段時採取及時行動。

報告期後重大事件

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份註銷契據，落實涉及註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(即佔本公司於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約5.23%)的建議股本削減。落實建議股本削減須待若干先決條件獲達成後方可作實。倘該建議股本削減生效，本公司股本削減儲備賬將進賬港幣130,000,002元，並可供抵銷本公司任何累計虧損及／或於未來適當時候分派予股東。有關交易詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零一八年一月二十六日，本公司亦與盛美訂立第二份補充契據，據此，訂約方有條件地同意修訂本公司可換股優先股(「**可換股優先股**」)的若干條款，當中包括：(i)根據第二份補充契據條款將可換股優先股兌換期提前至緊隨建議修訂生效日期後首個營業日開始；(ii)將可換股優先股兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii)將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算。此外，倘本公司將於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「**新發行**」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價將減少至港幣3元，同時自完成新發行起生效，惟：(i)就有關數目的可換股優先股(或有關整數倍數)而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使換股股東可於緊接完成新發行前增加其持股量至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其任何可換股優先股的持股量)(「**經調整可換股優先股**」)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及／或可轉換證券(可換股優先股除外))；及(ii)經調整可換股優先股的數目將不得超過203,466,429股。

建議修訂構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)項下本公司的關連交易，並須待(其中包括)獲本公司獨立股東的批准、就可換股優先股條款修訂獲得香港聯合交易所有限公司的上市批准後方可作實。有關交易詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零一八年二月二十六日，本公司全資附屬公司 Vital Harvest Global Limited (「**Vital Harvest**」)與 GR Realty 訂立收購協議，據此，Vital Harvest 有條件地同意以代價 945 美元收購 600 Clipper GP Partner A LLC (「**GP Partner A**」) 100% 股本權益(「**收購事項**」)，GP Partner A 為一間合夥企業 600 Clipper Investment Partnership LP (「**Investment Partnership**」)之普通合夥人及間接擁有及管理位於美國加州之寫字樓項目。同日，本公司另一間全資附屬公司 600 Clipper SPV LLC (「**SPV LLC**」)亦與 GR Realty 一間全資附屬公司訂立轉讓協議，據此 SPV LLC 有條件地同意以代價 7,383,635 美元接納轉讓 Investment Partnership 之 19.5% 有限合夥權益(「**轉讓事項**」)。收購協議及轉讓協議均為互為條件。完成有關收購事項及轉讓事項後，GP Partner A 及其附屬公司(包括 Investment Partnership)(統稱「**目標集團**」)將計入為本集團附屬公司，而目標集團之賬目將合併列賬於本公司賬目。收購事項及轉讓合計構成上市規則第 14 章項下本公司之主要交易，根據上市規則第 14 章須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。有關交易詳情載列於本公司日期為二零一八年二月二十六日的公告。

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項		<u>584,805</u>	<u>397,398</u>
收入	3	55,565	83,097
其他收入	4	43,065	44,008
員工成本		(31,495)	(17,529)
購股權費用		—	(728)
折舊		(489)	(1,143)
其他費用		(81,533)	(55,557)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的(虧損)/收益		(1,589)	5,953
投資物業公平值變動產生的收益		22,086	28,402
可供出售投資的減值虧損撥備	11	(1,703)	—
應佔合營公司業績	5	12,102	(86,218)
財務費用	6	<u>(88,350)</u>	<u>(248,394)</u>
除所得稅前虧損	7	(72,341)	(248,109)
所得稅	8	<u>(14,677)</u>	<u>(5,269)</u>
本年度虧損		<u>(87,018)</u>	<u>(253,378)</u>
本年度虧損分屬於：			
本公司股東		<u>(87,018)</u>	<u>(253,378)</u>
分屬於本公司股東的虧損的每股虧損	9		
— 基本(港幣)		(0.19)	(0.56)
— 攤薄(港幣)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度虧損	<u>(87,018)</u>	<u>(253,378)</u>
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
— 可供出售投資公平值變動	97,981	(5,272)
— 換算海外業務的匯兌差額	5,732	(949)
— 應佔合營公司其他全面收益	5	(12,039)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	73,406
本年度其他全面收入	<u>103,713</u>	<u>55,146</u>
本年度全面總收入	<u><u>16,695</u></u>	<u><u>(198,232)</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u><u>16,695</u></u>	<u><u>(198,232)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		721,212	713,052
物業、機器及設備		1,696	2,243
合營公司權益	5	966,981	985,149
可供出售投資	11	2,226,977	2,223,958
應收貸款	12	415,271	604,031
		<u>4,332,137</u>	<u>4,528,433</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		11,960	7,426
已付收購持作轉售物業按金		—	50,023
發展中物業		442,011	—
應收貸款	12	20,543	47,611
應收一間同系附屬公司賬款		—	665
持作買賣的金融工具		267,786	170,645
現金及銀行結餘		1,514,828	1,121,440
		<u>2,257,128</u>	<u>1,397,810</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		49,081	36,267
應付一間直接控股公司賬款		552,675	—
應付稅項		410	123
貸款	13	48,066	272,513
		<u>650,232</u>	<u>308,903</u>
淨流動資產		<u>1,606,896</u>	<u>1,088,907</u>
總資產減流動負債		<u>5,939,033</u>	<u>5,617,340</u>

		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
	附註		
資本及儲備			
股本		184,881	184,881
儲備		<u>5,290,790</u>	<u>3,649,311</u>
總權益		<u>5,475,671</u>	<u>3,834,192</u>
非流動負債			
貸款	13	448,882	1,776,477
遞延稅項負債		<u>14,480</u>	<u>6,671</u>
		<u>463,362</u>	<u>1,783,148</u>
總權益及非流動負債		<u><u>5,939,033</u></u>	<u><u>5,617,340</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	可換股 優先股 儲備 港幣千元	永久債券 港幣千元	注資儲備 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	可供出售 金融資產 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	(累計虧損) ／保留溢利 港幣千元	分屬於 本公司 股東 港幣千元
於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	—	—	—	—	—	—	—	73,406	—	73,406
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(253,378)	(253,378)
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	(5,272)	60,418	(253,378)	(198,232)
購股權費用	—	—	—	—	—	728	—	—	—	728
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(296)	—	—	296	—
通過母公司貸款的出資額(附註13(c))	—	—	—	75,350	—	—	—	—	—	75,350
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	<u>184,881</u>	<u>3,898,698</u>	<u>—</u>	<u>942,910</u>	<u>—</u>	<u>23,871</u>	<u>(24,010)</u>	<u>12,114</u>	<u>(1,204,272)</u>	<u>3,834,192</u>
其他全面收入										
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	97,981	—	—	97,981
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	5,732	—	5,732
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(87,018)	(87,018)
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	97,981	5,732	(87,018)	16,695
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(523)	—	—	523	—
通過母公司貸款的出資額(附註13(c))	—	—	—	24,924	—	—	—	—	—	24,924
股本削減	—	(1,411,529)	—	—	1,411,529	—	—	—	—	—
發行永久債券	—	—	1,599,860	—	—	—	—	—	—	1,599,860
轉讓	—	—	659,644	(659,644)	(1,411,529)	—	—	—	1,411,529	—
於二零一七年十二月三十一日的結餘	<u>184,881</u>	<u>2,487,169</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>—</u>	<u>23,348</u>	<u>73,971</u>	<u>17,846</u>	<u>120,762</u>	<u>5,475,671</u>

附註

1. 根據公司條例第436條的披露

載於截至二零一七年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「**公司條例**」)第436條規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時提交截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一七年一月一日起生效

香港會計準則第7號	披露計劃
香港會計準則第12號	就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年 週期的香港財務報告準則 年度改進	香港財務報告準則第12號的修訂本，於其他實體的權益披露

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。

採納該等修訂本導致本集團現金流量表附註呈列額外的披露資料。

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。

由於已澄清處理與本集團過往確認遞延稅項資產的方式一致，採納該等修訂本對本集團財務報表並無影響。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進 — 香港財務報告準則第12號，於其他實體的權益披露

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港財務報告準則第12號，於其他實體的權益披露的修訂本，以釐清香港財務報告準則第12號的披露規定(披露財務資料概要除外)亦適用於實體根據香港財務報告準則第5號，持作銷售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售的其他實體或已終止經營業務的權益。

由於修訂僅影響披露，採納該等香港財務報告準則第12號的修訂本對本集團財務表現及狀況並無影響。此外，於報告期末被分類為持作出售或已終止經營業務的其他實體並無擁有權益。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第1號的修訂本，首次採納香港財務報告準則 ¹
二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進	香港會計準則第28號的修訂本，於聯營公司及合營公司的投資 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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
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) ¹
香港會計準則第40號的修訂本	轉撥投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第9號的修訂本	附帶負補償的預付款項 ²
香港會計準則第28號的修訂本	澄清根據香港財務報告準則第9號金融工具，公司就聯營公司或合營公司入賬不使用權益法 ²
二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則年度改進	以下各項的修訂本：香港財務報告準則第3號業務共同安排；香港財務報告準則第11號合營安排；香港會計準則第12號所得稅；及香港會計準則第23號借貸成本 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 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 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 二零二一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。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進 — 香港財務報告準則第1號的修訂本，首次採納香港財務報告準則

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港財務報告準則第1號，首次採納香港財務報告準則的修訂本，該修訂本刪去了與已結束因而不適用會計期間有關的過渡條文豁免。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進 — 香港會計準則第28號的修訂本，於聯營公司及合營公司投資

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港會計準則第28號，於聯營公司及合營公司投資的修訂本，該修訂本澄清風險資本機構可選擇按公平值計量聯營公司或合營公司時，可對每間聯營公司或合營公司分別作出有關選擇。

香港財務報告準則第2號的修訂本 — 股份付款交易的分類及計量

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

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號將取代有關金融工具會計處理的現有準則香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引進分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且並無大幅改動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類的規定。

香港財務報告準則第9號按追溯基準於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團計劃使用重列比較資料的豁免，並將確認就於二零一八年一月一日的期初股權結餘作出的任何過渡調整。

新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

(i) 金融資產

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產分類類別：(1)以攤銷成本計量、(2)按公平值計入損益(「FVTPL」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「FVTOCI」)，現載列如下：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的商業模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則實際利息、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為FVTPL(不論實體的業務模式)。唯一例外為倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地選擇將該證券指定為FVTOCI。倘股本證券指定為FVTOCI，則僅有該證券的股息收入將會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會在其他全面收益內確認(不可轉回)。

本集團已評估其目前按攤銷成本計量及FVTPL的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續延用彼等各自的分類及計量。

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團可能分類為FVTPL或在過渡到香港財務報告準則第9號時不可撤回地選擇指定為FVTOCI(不可轉回)的於股本證券的投資。

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有按成本計及FVTOCI計的可供出售股本投資分別為港幣1,753,006,000元及港幣473,971,000元(附註11)。本集團計劃於可供出售股本投資出現任何公平值變動時，於損益確認所有可供出售股本投資的公平值變動(即FVTPL)。

由於採納香港財務報告準則第9號前，本集團僅於損益確認按成本計的可供出售股本投資的已識別減值，並根據本集團政策將收益或虧損轉撥至損益時，於其他全面收益確認按FVTOCI計的可供出售股本投資的公平值變動，直至出售或減值為止，故此舉將導致會計政策變動。因此，就該等按成本減報告期末的任何已識別減值虧損計量的可供出售項目而言，此項政策改變將對本集團的資產淨值及全面收益總額造成影響，並將增加二零一八年損益的波動性。就該等按FVTOCI計量的可供出售項目而言，此

項政策改變將不會對本集團的資產淨值及全面收益總額造成影響，但將會增加二零一八年損益的波動性。初步採納香港財務報告準則第9號後，有關該等投資的公平值收益港幣73,971,000元於二零一八年一月一日由公平值儲備轉入至保留溢利。

(ii) 金融負債

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號無重大變化，惟香港財務報告準則第9號規定除外：指定為FVTPL的金融負債的公平值變動，倘該變動乃因金融負債本身的信貸風險變化所引致，則須於其他全面收益確認，而不得重新分類至損益。本集團目前並無任何指定為FVTPL的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，一間實體須將預期信貸虧損確認並計量為十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟視乎資產、事實及情況而定。此項新減值模式可能導致提早確認有關本集團應收賬款及其他金融資產的信貸虧損。然而，釐定影響的程度須進行更詳細的分析。

(c) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號並無從根本上改變香港會計準則第39號項下有關計量及確認無效性的規定。然而，對符合對沖會計處理的交易類別已引入更大靈活性。本集團目前並無任何對沖關係，因此預期其對沖關係之會計處理將不會受到重大影響。

香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入

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

香港財務報告準則第15號規定確認收入所應用的五個步驟：

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

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則的做法的特定收入相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入的定性及定量披露。本集團目前正在評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，採納香港財務報告準則第15號對本集團對來投資(包括按公平值計入損益的金融資產)所賺取的股息收入的收入確認並無重大影響。

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

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

香港會計準則第40號的修訂本 — 轉撥投資物業

該修訂本澄清投資物業的轉入及轉出都必須存在用途改變，並就釐定用途有否改變提供指引。澄清述明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。

該修訂本亦將該準則中的證據清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的證據亦可證明轉撥。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 — 外匯交易及預付代價

該等詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價的交易的匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該等詮釋指明，釐定首次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

香港財務報告準則第9號的修訂本 — 附帶負補償的預付款項

該修訂本澄清在符合特別條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益，以非以公平值計入損益賬。

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額為港幣7,576,000元。初步評估顯示該等安排符合香港財務報告準則第16號下的租賃定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應租賃負債，除非在應用香港財務報告準則第16號後其符合低價值或短期租賃，則作別論。此外，應用新的規定或會導致上文所示的計量、呈列及披露有所變動。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 — 所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅的規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權檢討的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

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。除上述者外，本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本以及詮釋將不會對本集團的財務表現及狀況及／或本集團財務報表的披露資料有任何重大影響。

3. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號下的匯報及經營分部如下：

1. 基金平台投資 — 提供物業開發項目管理及監管服務及投資房地產基金平台。
2. 物業投資及開發 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入以及於美國進行物業開發、持有作轉售物業，以及透過基金投資，於香港開發物業作優質住宅物業銷售。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	基金 平台投資 港幣千元	物業投資 及開發 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入	—	36,556	—	603,814	640,370
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	—	—	(584,805)	(584,805)
綜合收益表中所呈列的收入	<u>—</u>	<u>36,556</u>	<u>—</u>	<u>19,009</u>	<u>55,565</u>
分部業績	<u>19,728</u>	<u>37,260</u>	<u>117</u>	<u>12,858</u>	69,963
銀行存款利息收入					1,783
未分配的企業支出					(55,737)
財務費用					(88,350)
除所得稅前虧損					<u>(72,341)</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入內收錄出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，本集團營運分部於香港財務報告準則第8號項下的會計政策與本集團會計政策相同。

分部業績為各分部的溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、未分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)及財務費用。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

(a) 分部資產及負債

本集團的資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產		
分部資產		
— 基金平台投資	1,497,847	1,458,852
— 物業投資及開發	1,640,679	968,578
— 基金投資	2,221,694	2,141,775
— 證券及其他投資	599,827	758,581
未分配資產	<u>629,218</u>	<u>598,457</u>
綜合資產總值	<u><u>6,589,265</u></u>	<u><u>5,926,243</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	25,965	12,068
— 物業投資及開發	11,897	9,087
— 基金投資	48	48
— 證券及其他投資	122	12,023
未分配負債	<u>1,075,562</u>	<u>2,058,825</u>
綜合負債總值	<u><u>1,113,594</u></u>	<u><u>2,092,051</u></u>

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產(物業、機器及設備、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、應收一間同系附屬公司賬款、若干現金及銀行結餘並無分配至某分部)。

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、應付一間直接控股公司賬款以及未分配其他應付賬款除外)。

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	基金 平台投資 港幣千元	物業投資 及開發 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	合計 港幣千元
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
合營公司權益	966,981	—	—	—	966,981
投資物業公平值變動產生的收益	—	22,086	—	—	22,086
持作買賣金融工具公平值 變動產生的虧損	—	—	—	(1,589)	(1,589)
出售附屬公司的虧損	—	(3,317)	—	—	(3,317)
可供出售投資減值撥備	—	—	—	(1,703)	(1,703)
應佔合營公司業績	<u>12,102</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,102</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

其他分部資料

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

(b) 區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(註冊所在地)、美國及中華人民共和國(「中國」)。

本集團由外間客戶獲得的收入及其非流動資產(金融工具及於合營公司權益除外)按有關其經營業務資產的地理位置分類，詳列於下：

	由外間客戶獲得的收入		非流動資產(金融工具及於合營公司權益除外)	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	9,655	10,341	360,549	353,423
美國	29,445	13,132	362,357	361,866
澳洲	16,390	—	—	—
中國	10	—	2	6
其他*	65	59,624	—	—
	<u>55,565</u>	<u>83,097</u>	<u>722,908</u>	<u>715,295</u>

* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，計入其他為從於開曼群島經營的投資基金收取的兩項股息收入約港幣35,814,000元及港幣23,296,000元。

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度，產生自被投資方之股息收入(按本集團證券及其他投資分部呈報)及產生自一名租戶之租金(按本集團物業投資及開發分部呈報)，其各自分別佔本集團收益總額約29%及13%。年內產生自被投資方及租戶之收益分別約為港幣16,390,000元及港幣7,147,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，兩項產生自被投資方產生之股息收入(按本集團基金投資分部呈報)分別佔本集團收益總額約43%及28%。年內產生自該兩名被投資方之收益分別約為港幣35,814,000元及港幣23,296,000元。

4. 其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行利息收入	1,783	2,560
其他利息收入	37,607	38,614
其他	3,675	2,834
	<u>43,065</u>	<u>44,008</u>

5. 合營公司權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除商譽外應佔資產淨值	931,431	949,883
商譽	35,550	35,266
	<u>966,981</u>	<u>985,149</u>

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於年初	985,149	2,167,916
注資	—	408
股息分派	(37,080)	(24,765)
出售	—	(1,060,153)
攤佔收購後溢利／(虧損)，扣除稅項及其他全面收入	12,102	(98,257)
已付所得稅	6,405	—
匯兌差異	405	—
	<u>966,981</u>	<u>985,149</u>

本集團於二零一七年及二零一六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
					二零一七年	二零一六年	
Gemini-Rosemont Realty LLC	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	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	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

附註：

- (a) 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。
- (b) 於二零一六年五月十九日，本公司訂立買賣協議以現金代價約人民幣970,000,000元(相等於約港幣1,131,379,000元)向環球鑫彩控股有限公司出售機明有限公司(「機明」)及轉讓本集團墊付價值港幣2,308,875,000元的所有貸款利益。機明為投資控股公司，其直接持有兩間合營公司(即(i) Sino Prosperity Real Estate Limited及(ii) Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited) 50%股本權益。完成出售事項後，機明將不再為本公司附屬公司。出售機明於二零一六年六月二十八日完成。有關出售事項詳情載列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及本公司日期為二零一六年六月十日的通函。

出售機明產生的虧損約港幣7,388,000元計入綜合收入報表的「其他費用」。

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)。

- (c) 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**」)。

於二零一七年三月三十一日，房地產基金自Gemini-Rosemont JV Member LLC進一步收購Gemini-Rosemont的18.423%B類股東權益。因此，於二零一七年十二月三十一日，房地產基金分別持有Gemini-Rosemont 30%及18.423%A類及B類股東權益。

誠如上文所披露者，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美元及從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(相等於約港幣266,661,000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，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無未履行承擔。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分佔Gemini-Rosemont收購後虧損(扣除稅項)973,000美元(相等於約港幣7,578,000元)(二零一六年：溢利6,200,000美元(相等於約港幣48,076,000元))以及Denver GPM LLC及Portfolio II LP收購後溢利分別824,000美元及1,703,000美元(分別相等於約港幣6,419,000元及約港幣13,261,000元)(二零一六年：溢利分別為523,000美元及2,862,000美元(分別相等於約港幣4,056,000元及約港幣22,202,000元))。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收取Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC及Portfolio II LP股息分派分別為2,250,000美元、112,000美元及2,406,000美元(相等於分別約港幣17,456,000元、約港幣868,000元及約港幣18,756,000元)(二零一六年：分別為無、445,000美元及2,747,000美元(相等於分別為無、約港幣3,453,000元及約港幣21,312,000元))。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別為Gemini-Rosemont及Portfolio II LP就其直接稅務責任支付所得稅270,000美元及553,000美元(相等於約港幣2,100,000元及約港幣4,305,000元)(二零一六年：無)。

6. 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	28,819	59,266
其他貸款估計利息開支(附註13(c)、(d)及(e))	57,140	186,059
攤銷安排費用	2,000	2,833
其他	391	236
	<u>88,350</u>	<u>248,394</u>

7. 除所得稅前虧損

經扣除及(計入)以下列各項得出的除所得稅前虧損：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
核數師酬金		
— 本年度	4,043	3,331
— 往年撥備不足	286	295
	<u>4,329</u>	<u>3,626</u>
投資物業的總租金收入	(36,556)	(21,678)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運支出	14,306	6,395
由並無產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	13,869	227
	<u>(8,381)</u>	<u>(15,056)</u>
持作買賣金融工具的股息收入	(2,619)	(2,309)
投資利息收入	(602)	(53)
淨匯兌(收益)/虧損	(6,186)	5,863
經營租賃下物業的租金支出	5,788	5,037
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	871	776
出售附屬公司之虧損	3,317	7,388
撤銷物業、廠房及設備	20	—
出售物業、廠房及設備之虧損	246	—
	<u>246</u>	<u>—</u>

8. 所得稅

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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		
年內撥備	321	428
往年撥備不足／(過度撥備)	280	(60)
	<u>601</u>	<u>368</u>
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	11	—
即期稅項 — 海外稅項		
年內撥備	6,342	—
遞延稅項	<u>7,723</u>	<u>4,901</u>
所得稅	<u><u>14,677</u></u>	<u><u>5,269</u></u>

上述兩年的香港利得稅均以估計應課稅溢利的16.5%計算。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團所有中國附屬公司須按中國企業所得稅率25% (二零一六年：25%) 繳稅。

海外稅項乃按照本集團經營所在的各司法權區適用的稅率計算。

9. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃根據年內虧損港幣87,018,000元(二零一六年：港幣253,378,000元)及年內已發行450,990,000股普通股(二零一六年：450,990,000股普通股)加權平均數計算。

由於未行使購股權及可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

10. 股息

本公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度期間並無派發或建議派發任何股息。自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

11. 可供出售投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	9,449	105,492
會籍債券(附註(b))	6,453	3,669
非上市基金投資(附註(c))	2,213,108	2,115,127
可供出售投資減值虧損(附註(a)(i)及(ii))	(2,033)	(330)
	<u>2,226,977</u>	<u>2,223,958</u>

附註：

- (a) (i) 於報告期末，非上市股本投資包括對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有被投資方的股權少於2%(二零一六年：少於2%))發行的非上市股本證券的投資港幣7,413,000元(二零一六年：港幣13,505,000元)(扣除減值撥備後)。減值撥備港幣330,000元於二零一七年及二零一六年十二月三十一日作出。
- (ii) 於報告期末，本集團持有一中國實體的5%非上市股權，其釐定已減值(二零一六年：人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,677,000元))。減值虧損撥備港幣1,703,000元已於年內確認(二零一六年：無)。
- (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398澳元(「澳元」)(相等於約港幣3,000元)(二零一六年十二月三十一日：該信託的199個普通單位、14,285,316個A類單位及199股受託人股本中的受託人普通股，金額為14,285,714澳元(相等於合共約港幣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。於二零一七年十二月三十一日，該發展項目已完成。本集團於年內已收取該信託A類單位的優先回報及資本償還合共約港幣89,977,000元。

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股本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，故上述非上市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6,453,000元(二零一六年：港幣3,669,000元)的會籍債券分類為可供出售投資，並按成本減減值列賬。
- (c) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
按公平值計(附註(c)(i)、(c)(ii)及(c)(iii))	473,971	375,990
按成本計(附註(c)(iv)及(c)(v))	<u>1,739,137</u>	<u>1,739,137</u>
	<u><u>2,213,108</u></u>	<u><u>2,115,127</u></u>

- (i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約341,000股(二零一六年：341,000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。參與股份於二零一七年十二月三十一日的公平值約為港幣126,212,000元(二零一六年：約港幣112,130,000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(二零一六年：141,000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二零一七年十二月三十一日的公平值約為港幣200,943,000元(二零一六年：約港幣154,978,000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(二零一六年：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二零一七年十二月三十一日的公平值約為港幣146,816,000元(二零一六年：約港幣108,882,000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(二零一六年：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「私募股權基金」)約637,000股(二零一六年：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份及房地產基金(於開曼群島註冊成立)。房地產基金及私募股權基金的投資於二零一七年十二月三十一日的賬面值分別約為港幣775,818,000元(二零一六年：約港幣775,818,000元)及約港幣500,506,000元(二零一六年：約港幣500,506,000元)。

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

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／或澳洲的主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本升值。

由於房地產基金及私募股權基金的股權投資於活躍市場並無市場報價，以及其公平值未能可靠地計量，故乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

- (v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與Prosperity Risk Balanced Fund LP (「PRB基金」)訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資承諾總金額60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)。本集團承諾的金額佔承諾總額800,000,000美元(相等於約港幣6,200,000,000元)的7.5%。於二零一七年十二月三十一日，於PRB基金的投資賬面值約為港幣462,813,000元(二零一六年：約港幣462,813,000元)。

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2,225,000元)(二零一六年：約285,000美元(相等於約港幣2,270,000元))。

由於PRB基金之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，故按成本減任何已識別減值虧損計量。

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。

12. 應收貸款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<i>即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	20,543	26,395
向受託人提供貸款(附註(c))	—	21,216
	<u>20,543</u>	<u>47,611</u>
<i>非即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	415,271	411,989
向被投資方提供貸款(附註(b))	—	190,000
向合營公司的成員提供貸款(附註(d))	—	2,042
	<u>415,271</u>	<u>604,031</u>
	<u><u>435,814</u></u>	<u><u>651,642</u></u>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，約2,628,000美元(相等於約港幣20,543,000元)(二零一六年：3,404,000美元(相等於約港幣26,395,000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。

此外，於二零一七年十二月三十一日，53,125,000美元(相等於約港幣415,271,000元)(二零一六年：53,125,000美元(相等於約港幣411,989,000元))的應收貸款為應收一間合營公司的貸款。誠如附註5所述，應收貸款53,125,000美元當中，包括本集團於二零一四年十二月三十一日授予Gemini-Rosemont之日常資金融資10,000,000美元。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償還，故於報告期末分類為非流動資產。

- (b) 應收一名被投資方的貸款乃須於二零一八年至二零一九年內償還，無抵押，按年利率6%計息，並由房地產基金(一名於Gemini-Rosemont分別持有30%及18.423%A類及B類成員權益的成員)擔保(附註5)。於二零一七年十二月二十一日，受託人已悉數償付應收貸款。
- (c) 4,121,170澳元(相等於約港幣21,216,000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11(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。於二零一七年五月四日，受託人已悉數償付應收貸款。

- (d) 約263,368美元(相等於約港幣2,042,000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(附註5(c))。貸款有抵押，按年利率6%計息及須於二零二零年償還。於二零一七年三月三十一日，成員已悉數償付應收貸款。

13. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任	66	45
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a)及(c))	<u>48,000</u>	<u>272,468</u>
	<u>48,066</u>	<u>272,513</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	215	25
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(d))	448,667	851,693
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(a))	—	448,667
— 無抵押及須於五年後償還(附註(e))	—	476,092
	<u>448,882</u>	<u>1,776,477</u>
	<u><u>496,948</u></u>	<u><u>2,048,990</u></u>

於報告期末，本集團銀行及其他貸款為：

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款為非流動負債項下港幣496,667,000元，其中港幣48,000,000元須於一年內償還，非流動負債項下餘額港幣448,667,000元須於一年後但兩年內悉數償還(二零一六年：港幣494,667,000元，而其中流動負債項下港幣46,000,000元須於一年後但兩年內悉數償還，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)。該銀行貸款乃無抵押，並按浮動利率計息。於二零一七年十二月三十一日，平均利率為每年2.08%(二零一六年：1.93%)。

- (b) 於二零一七年五月三十一日，本公司與盛美訂立認購協議，據此，本公司同意發行而盛美同意認購本金總額約港幣 2,259,500,000 元的無抵押永久債券。發行永久債券後，下文附註(c)、(d)及(e)所述貸款賬面值連同其於二零一七年五月三十一日相關應計利息約港幣1,599,800,000元終止確認為本公司負債。
- (c) 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。於二零一六年六月二十八日，其他貸款I約64,402,000美元(相等於約港幣499,733,000元)已償還。於延長日期其他貸款I之賬面值為港幣779,219,000元。由於此貸款由盛美提供，於延長日期賬面值與公平值之差額港幣75,350,000元即指透過自母公司取得貸款進行注資，並確認於綜合權益變動報表及本公司權益變動報表。於二零一七年二月十日(「延長日期II」)，其他貸款I餘額之到期日進一步延遲至二零一八年二月十六日。

其他貸款I於提取日期I、延長日期及延長日期II的公平值分別為95,113,000美元(相等於約港幣737,216,000元)、90,330,000美元(相等於約港幣703,869,000元)及32,386,000美元(相等於約港幣251,306,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟有限公司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%、於延長日期後13.77%及於延長日期II的12.26%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

於延長日期II其他貸款I的賬面值為港幣276,230,000元。由於該貸款由盛美提供，故於延長日期II的賬面值與公平值差額港幣24,924,000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。

估算利息開支約港幣10,363,000元(二零一六年：港幣81,266,000元)(附註6)已於截至二零一七年十二月三十一日止年度損益中確認。

誠如上文附註(b)所述，於二零一七年五月三十一日發行永久債券後，其他貸款I之賬面值港幣258,914,000元已終止確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款I之賬面值為港幣272,468,000元，並分類為流動負債項下須於一年內償還。

- (d) 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有限公司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32,170,000元(二零一六年：港幣72,151,000元)(附註6)已於截至二零一七年十二月三十一日止年度的損益中確認。

誠如上文附註(b)所述，於二零一七年五月三十一日發行永久債券後，其他貸款II之賬面值港幣841,095,000元已終止確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款II之賬面值為港幣805,693,000元，並分類為非流動負債項下須於一年後但兩年內償還。

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

其他貸款III於提取日期III的公平值為港幣431,361,000元，乃根據獨立專業估值師中和邦盟有限公司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14,607,000元(二零一六年：港幣32,642,000元)(附註6)已於截至二零一六年十二月三十一日止年度損益中確認。

誠如上文附註(b)所述，於二零一七年五月三十一日發行永久債券後，其他貸款III之賬面值港幣490,699,000元已終止確認。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，列為須於五年後償還的非流動負債。

- (f) 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5,471,809,000元)。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，信貸尚未動用。已授出信貸為無抵押，並須於二零二零年悉數償還及按固定年利率2.04%計息。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

遵守董事進行股份買賣的標準守則

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

遵守企業管治常規守則

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

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

根據守則條文第 A.6.7 條非執行董事應出席本公司股東大會及根據守則條文第 E.1.2 條董事局主席應出席本公司股東週年大會。由於須出席其他已預先安排的業務事宜，故 (i) 董事局榮譽主席兼非執行董事李明先生及非執行董事李洪波先生未能出席本公司於二零一七年四月二十一日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）及本公司於二零一七年七月五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股東週年大會。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年業績。

審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公告作出核證。

充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，董事確認於本公告日期，本公司就其普通股一直維持上市規則規定之充足公眾持股量。

年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零一七年度年報將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及香港交易所披露易網站 www.hkexnews.hk。

致謝

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

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零一八年二月二十八日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：

沈培英先生
崔月明女士
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生
盧煥波先生
鄧偉先生