

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)

截至二零一八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」或「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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零一八年」）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溢利約港幣12,200,000元（二零一七年：虧損約港幣87,000,000元）。轉虧為盈乃主要來自於本年度及過往年度所作出的投資努力，及自二零一七年起展開的優化資本架構工作的成果。

董事局不建議就本年度派發任何本公司可換股優先股及普通股的末期股息。

核心舉措

本集團的主要業務為基金平台投資、物業投資及開發、基金投資及證券投資業務。

就基金平台投資而言，本集團持續物色寶貴投資機會，尤其是於美利堅合眾國（「美國」）以科技為發展重心的市場，在不斷變現於非核心市場的投資同時，推動我們的基金平台業務的增長。於二零一八年第一季度，本集團已收購一個於美國加州三藩市半島的核心地帶擁有及經營核心寫字樓的投資合夥企業（「**投資合夥企業**」）的股本權益。該寫字樓由一棟三層高的商業樓宇組成，並全部出租予一名具投資級別信用的租戶。於本年度，該收購為本集團產生穩定租金收入約港幣56,400,000元。此外，本集團亦能享有由未來的資本增值帶來有關投資的權益反饋。

就物業開發而言，自上年度起，本集團已聯合成熟的商業夥伴共同推進我們的試點重建項目，該項目位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道。我們計劃興建一個具有獨特產品種類並配有豪華配套設施的綜合住宅項目，預計該項目高145呎及總樓面面積約82,000平方呎。我們已完成項目工地的兩棟現有空置樓宇的拆除工作，並於二零一九年第一季度開始施工，整體進度按計劃進行，預期於二零二零年第四季度竣工。

財務回顧

收入

於二零一八年，本集團錄得收入大幅增加至約港幣189,800,000元（二零一七年：約港幣55,600,000元），主要由於(i)在二零一八年上半年收購一個投資合夥企業（其於美國加州三藩市半島的核心地帶擁有核心寫字樓）的股本權益，致令租金收入增長約港幣56,400,000元；及(ii)股息收入增加約港幣77,700,000元，主要由於本集團於早年投資的若干基金投資的收成。

下表載列本集團於二零一八年及二零一七年的收入分析：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
租金收入	93,131	36,556
股息收入	96,684	19,009
	<u>189,815</u>	<u>55,565</u>

應佔合營公司業績

本年度錄得應佔合營公司業績虧損約港幣2,800,000元(二零一七年：收益約港幣12,100,000元)，此乃由於分佔美國房地產基金平台 Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 業績虧損所致。本年度，由於位於非核心城市及子市場若干物業的市場價值下降及位於非核心城市及子市場的若干項目變現，故 GR Realty 錄得虧損。然而，由於 GR Realty 觀察到美國房地產市場的城市及子市場間的走勢分化，因此 GR Realty 積極調整其策略，更集中地將專注力及資源投放於已選定核心城市及子市場，旨在獲得更多投資良機及取得核心城市及子市場龐大回報。由於已選定核心城市及子市場的表現持續強勁，本年度下半年的虧損已收窄，此顯示 GR Realty 的策略成功。

財務費用

本年度財務費用由約港幣88,400,000元大幅減少至約港幣31,600,000元，主要由於本公司於二零一七年改善資本架構，有效減低有關本公司結欠盛美管理有限公司(「**盛美**」，遠洋集團控股有限公司(「**遠洋**」)的一間附屬公司)的股東貸款的非現金估算利息開支及利息開支。經資本架構改善後，該股東貸款被於二零一七年五月向盛美發行的本金總額約港幣2,259,500,000元的永久債券取代，永久債券獲確認為本公司的權益。因此，於發行永久債券後，概無就股東貸款進一步確認財務費用。於二零一八年十一月，本集團已悉數償還本金金額港幣500,000,000元的銀行貸款，於來年可望進一步減少財務費用。

其他費用

二零一八年本集團的其他費用由約港幣81,500,000元增加至約港幣84,100,000元。其他費用包括因本集團持有的投資物業產生的直接營運開支約港幣35,400,000元(二零一七年：約港幣28,200,000元)及本集團一般營運成本(例如租金及差餉、就日常營運及投資研究支付的專業費用及其他行政及辦公室費用)約港幣48,700,000元(二零一七年：約港幣53,300,000元)。

分屬於本公司股東的溢利

本年度本集團錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣12,200,000元，二零一七年則錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣87,000,000元。因此，本集團錄得本年度每股普通股的基本盈利約港幣0.03元，而二零一七年錄得每股普通股的基本虧損約港幣0.19元。本年度每股普通股的攤薄盈利為港幣0.01元(二零一七年：因具反攤薄作用而為不適用)。管理層將會繼續專注於改善股東回報作為持續進行的首要工作。

股本削減及修訂可換股優先股的條款

為實施更靈活的股息政策及提高股東、潛在投資者及業務合作夥伴的信心，以有利於本集團未來業務發展，且尤其在遠洋持續強勁的財務支持下，本集團已積極尋找方法改善其財務狀況並優化其資本架構。

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(即佔本公司當日全部已發行可換股優先股約5.23%)的建議股本削減。於二零一八年五月三日，股本削減已告生效，且股本削減已產生進賬額約港幣130,000,000元並已轉撥及於本公司股本削減儲備賬中入賬，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及二零一八年五月三日的公告及本公司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。

第二份補充契據項下的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，並已獲本公司獨立股東於本公司於二零一八年三月二十八日舉行的股東特別大會上批准，且於二零一八年四月二十五日生效。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。

財務資源及流動資金

於二零一八年十二月三十一日，貸款本金總額減少至約港幣425,300,000元(二零一七年：約港幣500,000,000元)，此乃由於以下各項綜合影響導致：(i)已確認按固定年利率約3.72%計息及須於二零二八年償還以美元計值的銀行貸款54,300,000美元(相等於約港幣425,300,000元)(「**美元貸款**」)；及(ii)於二零一八年十一月悉數償還本金金額為港幣500,000,000元的銀行貸款。該美元貸款分屬於投資合夥企業的貸款，本集團於二零一八年二月收購該投資合夥企業的股本權益，並據此於本集團的綜合財務報表中將其資產及負債(包括美元貸款)綜合入賬。除上述者外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何其他計息債務。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為港幣816,600,000元(二零一七年：約港幣1,514,800,000元)，足以支付本集團本金金額約為港幣425,300,000元(二零一七年：約港幣500,000,000元)的所有貸款。因此，本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

憑藉本集團靈活的財務管理政策及遠洋持續提供強大的財務支持，我們有信心在未來數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

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

已抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團的已抵押存款約為港幣16,100,000元(二零一七年：無)及已抵押美國投資物業賬面值約為港幣719,100,000元(二零一七年：無)。該已抵押存款及投資物業被用作確保取得投資合夥企業的一筆54,300,000美元(相等於約港幣425,300,000元)的長期銀行貸款，並按固定年利率約3.72%計息。

資本承擔

誠如下文「業務回顧」一節「物業投資及開發」分節所述，於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本承擔約為港幣18,500,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣11,900,000元)，

其中港幣18,500,000元(二零一七年：約港幣9,700,000元)為重建地段的物業開發開支。預期本集團將由其自有資金及外部融資(例如銀行貸款)撥付相關承擔。

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誠如於下文披露者載於本集團綜合財務報表附註4。

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。本年度，由於本集團於GR Realty的權益，本集團分佔虧損約港幣2,800,000元(二零一七年：收益約港幣12,100,000元)。本集團應佔GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益由於二零一七年十二月三十一日的約港幣967,000,000元減少至於二零一八年十二月三十一日的約港幣858,600,000元，此乃由於位於非核心城市及子市場的项目變現產生的資本回報分派所致。

本年度，GR Realty持續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國15個州份的超過41項商業物業組成(63幢樓宇)，面積超過8,700,000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，以使本集團於美國房地產市場，尤其是於美國以科技為發展重心的市場創造出顯著增長。

為進一步拓展在美國的業務，於二零一八年二月，本集團完成收購投資合夥企業普通合夥人100%股權及有限合夥人19.5%股權，其擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島的核心地帶的核心寫字樓(「**辦公物業**」)，現金代價為約7,400,000美元(相等於約港幣57,800,000元)。該收購事項有助本集團能夠實際控制投資合夥企業的相關普通合夥人，故本集團實際擁有經營、管理及控制投資合夥企業業務及事務的完整、唯一及完全權利、權力及酌情權。於收購事項後，辦公物業已確認作為投資物業，並於本年度產生穩定租金收入且貢獻租金收入約港幣56,400,000元。辦公物業由一棟三層高的商業樓宇組成，總樓面面積為約159,000平方

呎，並全部出租予一名具投資級別信用的租戶(其為一個集團的成員公司，該集團為世界領先汽車及商務汽車製造商之一)，作其實驗室用途。辦公物業預期將被定位為該租戶於美國的戰略性主要中心。

物業投資及開發

本集團的投資物業包括位於香港及美國的商業及住宅房地產。

本年度，本集團就其投資物業錄得重估收益約港幣62,900,000元(二零一七年：約港幣22,100,000元)，此乃由於位於香港及美國的不同投資物業增值。本年度，本集團已以總代價(不包括交易成本及稅項)約港幣32,300,000元收購位於香港的住宅單位及車位。此外，本集團於本年度以代價1,200,000美元(相等約港幣9,100,000元)出售一個位於紐約的住宅單位。於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及美國持有包括A級辦公物業的投資物業，總樓面面積分別為約14,000平方呎及305,000平方呎，而於香港及紐約的住宅單位及車位的總樓面面積分別為約2,800平方呎及17,000平方呎。上述全部投資物業(以平方呎計算)於二零一八年十二月三十一日的平均出租率超過95%。

於二零一七年本集團以53,000,000美元(相等於約港幣414,300,000元)代價收購位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道531至537號及539號的重建項目(「**重建地段**」)，地盤面積約8,054平方呎，本集團透過間接全資附屬公司成為該重建地段的註冊業主。於二零一八年十二月三十一日，重建地段賬面值約為港幣479,500,000元(二零一七年：約港幣442,000,000元)。

重建地段將開發為145呎高的綜合住宅樓宇建築物，重建地段項目下用作開發的估計總樓面面積為約82,000平方呎。本集團計劃將重建地段打造成配有豪華配套設施的獨特產品種類，其中總樓面面積約74,000平方呎擬作住宅用途(包括興建公寓(部份為曼哈頓少有的複式單位))，總樓面面積約5,700平方呎用作地面商業零售舖位。

重建地段的拆除工作已完成，並於二零一九年第一季度開始施工，預期將於二零二零年第四季度竣工。

基金投資

於二零一八年十二月三十一日，我們的基金投資組合錄得公平值約港幣2,191,800,000元，該組合於本年度由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益之金融資產。該等投資於採納香

港財務報告準則第9號後已重新計量，於二零一八年一月一日之公平值為港幣2,255,300,000元。於二零一八年錄得公平值大幅減少約港幣63,500,000元，此乃主要由於因本集團早年已投資的若干基金投資收成而確認股息分派約港幣84,700,000元。

全球股市預期仍將面對不同政治及經濟局勢的各種不明朗因素。本集團將採取並維持務實審慎態度進行基金投資。為減輕全球股市不明朗的衝擊，本集團將更專注於其他投資渠道，為股東創造更佳回報。

證券及其他投資

本集團於本年度持作買賣的金融工具產生的公平值變動錄得重大虧損約港幣43,200,000元(二零一七年：約港幣1,600,000元)。本集團持有的上市證券主要為香港及境外股票市場的上市證券。由於本年度全球股票市場呈下行趨勢，股價急跌導致二零一八年產生重大虧損。此外，本集團錄得來自證券及其他投資的股息收入分別約港幣2,700,000元(二零一七年：約港幣2,600,000元)及約港幣9,300,000元(二零一七年：約港幣16,400,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券約港幣170,900,000元(二零一七年：港幣267,800,000元)組成。證券投資構成本集團部份現金管理活動，而我們維持具一定規模及適度分散的投資組合，避免受任何單一市場波動影響。

展望

綜觀國際宏觀環境，地緣政局不穩預期持續為未來宏觀經濟前景增添不明朗因素。結合考慮了主要的不確定因素，包括英國脫歐仍處於困局，預期中美關係將持續難以預測及反反覆覆及美國貨幣政策收緊對新興市場造成打擊，我們在尋找新投資機會時對整體經濟發展需要保持極度審慎。

同時，我們將持續提高營運效率及內部風險監控系統，透過加強深化本土市場知識、技術及穩扎積極的項目管理技巧、憑藉現有業務合作夥伴及網絡，以在發掘新的投資良機時迅速回應變幻莫測的市場環境。

我們亦將密切留意於全球核心市場(包括但不限於香港及中國大灣區)發掘及尋找穩健業務機會，於投資良機出現時可及時採取行動。

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項		<u>606,845</u>	<u>584,805</u>
收入	4	189,815	55,565
其他收入	5	37,047	43,065
員工成本		(26,479)	(31,495)
折舊		(1,943)	(489)
其他費用		(84,124)	(81,533)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(43,195)	(1,589)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生的虧損		(65,222)	—
議價購買收益		9,516	—
投資物業公平值變動產生的收益		62,893	22,086
金融資產的減值虧損撥備		(537)	(1,703)
應佔合營公司業績	6	(2,808)	12,102
財務費用	7	<u>(31,566)</u>	<u>(88,350)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	8	43,397	(72,341)
所得稅	9	<u>(12,664)</u>	<u>(14,677)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>30,733</u>	<u>(87,018)</u>
本年度溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		12,229	(87,018)
非控股權益		<u>18,504</u>	—
		<u>30,733</u>	<u>(87,018)</u>
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	10		
— 基本(港幣)		0.03	(0.19)
— 攤薄(港幣)		<u>0.01</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)	<u>30,733</u>	<u>(87,018)</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
— 換算海外業務的匯兌差額	<u>2,123</u>	<u>5,732</u>
本年度其他全面收入	<u>2,123</u>	<u>103,713</u>
本年度全面總收入	<u><u>32,856</u></u>	<u><u>16,695</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	14,352	16,695
非控股權益	<u>18,504</u>	<u>—</u>
	<u><u>32,856</u></u>	<u><u>16,695</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,469,245	721,212
物業、機器及設備		56,233	1,696
合營公司權益	6	858,618	966,981
按公平值計入權益之金融資產	12	2,199,672	—
可供出售投資		—	2,226,977
應收貸款	13	413,940	415,271
受限制銀行存款		40,833	—
遞延稅項資產		315	—
		<u>5,038,856</u>	<u>4,332,137</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		34,645	11,960
發展中物業		479,538	442,011
應收貸款	13	20,585	20,543
持作買賣的金融工具		170,884	267,786
受限制銀行存款		8,387	—
現金及銀行結餘		816,569	1,514,828
		<u>1,530,608</u>	<u>2,257,128</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		87,894	49,081
持作買賣的金融工具		401	—
應付一間直接控股公司賬款		226,954	552,675
應付稅項		1,507	410
貸款	14	87	48,066
		<u>316,843</u>	<u>650,232</u>
淨流動資產		<u>1,213,765</u>	<u>1,606,896</u>
總資產減流動負債		<u><u>6,252,621</u></u>	<u><u>5,939,033</u></u>

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資本及儲備			
股本		185,453	184,881
儲備		<u>5,343,581</u>	<u>5,290,790</u>
分屬於本公司股東的權益		<u>5,529,034</u>	<u>5,475,671</u>
非控股權益		<u>276,831</u>	<u>—</u>
總權益		<u>5,805,865</u>	<u>5,475,671</u>
非流動負債			
貸款	14	425,533	448,882
遞延稅項負債		<u>21,223</u>	<u>14,480</u>
		<u>446,756</u>	<u>463,362</u>
總權益及非流動負債		<u>6,252,621</u>	<u>5,939,033</u>

綜合權益變動表

截至二零一八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	其他儲備 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 本公司的 股東的 權益 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一七年一月一日的結餘	184,881	3,898,698	—	942,910	—	23,871	(24,010)	—	12,114	(1,204,272)	3,834,192	—	3,834,192
其他全面收入													
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	97,981	—	—	—	97,981	—	97,981
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	5,732	—	5,732	—	5,732
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(87,018)	(87,018)	—	(87,018)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	97,981	—	5,732	(87,018)	16,695	—	16,695
透過母公司貸款的出資額	—	—	—	24,924	—	—	—	—	—	—	24,924	—	24,924
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(523)	—	—	—	523	—	—	—
股本削減	—	(1,411,529)	—	—	1,411,529	—	—	—	—	—	—	—	—
股本削減產生的轉撥	—	—	—	—	(1,411,529)	—	—	—	—	1,411,529	—	—	—
發行永久債券	—	—	1,599,860	—	—	—	—	—	—	—	1,599,860	—	1,599,860
發行永久債券後的轉撥	—	—	659,644	(659,644)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日的 結餘(原先呈列)	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	73,971	—	17,846	120,762	5,475,671	—	5,475,671
會計政策變動(附註3)	—	—	—	—	—	—	(73,971)	—	—	114,277	40,306	—	40,306
於二零一八年一月一日的結餘	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	—	—	17,846	235,039	5,515,977	—	5,515,977
其他全面收入													
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	2,123	—	2,123	—	2,123
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,229	12,229	18,504	30,733
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	2,123	12,229	14,352	18,504	32,856
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	278,567	278,567
行使購股權	572	—	—	—	—	(188)	—	—	—	—	384	—	384
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(824)	—	—	—	824	—	—	—
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,240)	(20,240)
股本削減	—	(129,957)	—	—	129,957	—	—	—	—	—	—	—	—
股本削減產生的轉撥	—	—	—	—	(129,957)	—	—	—	—	129,957	—	—	—
剔除權益至負債	—	(610,399)	—	—	—	—	—	533,098	—	—	(77,301)	—	(77,301)
可換股優先股由負債重新分類至 權益	—	608,720	—	—	—	—	—	(533,098)	—	—	75,622	—	75,622
於二零一八年十二月三十一日的 結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	—	22,336	—	—	19,969	378,049	5,529,034	276,831	5,805,865

附註

1. 根據公司條例第436條的披露

載於截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零一七年及二零一八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部的規定將截至二零一七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二零一八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 — 自二零一八年一月一日起生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入
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2號的修訂本	股份付款交易的分類及計量
香港會計準則第40號的修訂本	轉撥至投資物業
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
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
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

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號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、取消確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。新會計政策載於下文附註3(c)。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列可比較數字。於過渡日期，金融資產及負債的任何賬面值調整於本年度的期初保留溢利中確認。

採納香港財務報告準則第9號的影響於下文附註3呈列。

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。

採納香港財務報告準則第15號的影響於下文附註3呈列。

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

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

香港財務報告準則第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。

採納有關修訂並無對本集團的綜合財務報表造成影響。

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。

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再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。

除附註3所披露的會計政策變動以外，在本期間內應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則，對這些綜合財務報表所匯報及／或披露的金額並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義 ⁴
香港會計準則第19號的修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號的修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	材料的定義 ⁵

- 1 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 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。
- 4 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效
- 5 二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

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不行使選擇權以終止租賃之情況下，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。

於二零一八年十二月三十一日，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5,106,000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。

香港財務報告準則第9號的修訂本 — 附帶負補償的預付款項

有關修訂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計量，以非以公平值計入損益賬。

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. 會計政策變動影響的概要

本附註說明應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入對綜合財務報表的影響，並披露自二零一八年一月一日起應用的新會計政策(倘其與過往年度所應用者不同)。

(a) 對財務報表的影響

誠如下文附註3(b)所說明者，於採用香港財務報告準則第9號時通常毋須重列可比較資料，惟若干對沖會計處理方面除外。因此，新減值規則導致的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的期初結餘中確認。

下表列示就各單獨項目確認本集團的調整。並無載列不受有關變動影響的項目。因此，已披露的小計及總計不得按所列數字中重新計算。有關本集團的調整於下文詳述。

	於二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	香港財務報告 準則第9號 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
可供出售投資	2,226,977	(2,226,977)	—
按公平值計入損益的金融資產	—	2,269,045	2,269,045
應收貸款	415,271	(1,750)	413,521
	<u>4,332,137</u>	<u>40,318</u>	<u>4,372,455</u>
非流動資產總額			
按金、預付款項及其他應收賬款	11,960	(12)	11,948
	<u>2,257,128</u>	<u>(12)</u>	<u>2,257,116</u>
流動資產總額			
儲備	5,290,790	40,306	5,331,096
	<u>5,475,671</u>	<u>40,306</u>	<u>5,515,977</u>
總權益			

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。新會計政策載於下文附註3(c)。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列可比較數字。於過渡日期，金融資產及負債的任何賬面值調整於本年度的期初保留溢利中確認。

分類及計量

於二零一八年一月一日(初步應用香港財務報告準則第9號當日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。此重新分類導致的主要影響如下：

	附註	按公平值 計入損益 的金融資產 港幣千元	可供出售投資 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的年末結餘		—	2,226,977
由可供出售投資重新分類至按公平值計入 損益的金融資產	(i)	2,226,977	(2,226,977)
重新計量金融資產	(ii)	<u>42,068</u>	<u>—</u>
於二零一八年一月一日的年初結餘		<u><u>2,269,045</u></u>	<u><u>—</u></u>

	附註	對可供出售 金融資產儲備 的影響 港幣千元	對保留溢利 的影響 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的年末結餘		73,971	120,762
由可供出售投資重新分類至按公平值計入 損益的金融資產	(i)	(73,971)	73,971
重新計量金融資產	(ii)	—	42,068
預期信貸虧損增加	(c)(ii)	<u>—</u>	<u>(1,762)</u>
		<u>(73,971)</u>	<u>114,277</u>
於二零一八年一月一日的年初結餘		<u><u>—</u></u>	<u><u>235,039</u></u>

(i) 由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產

先前根據香港會計準則第39號獲分類為可供出售投資的金融資產港幣2,226,977,000元已根據香港財務報告準則第9號重新分類至按公平值計入損益的金融資產。截至二零一八年十二月三十一日止年度按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的虧損金額港幣65,222,000元已於損益中確認，而並非列作其他全面收益(二零一七年：計入其他全面收益的已確認收益港幣97,981,000元)。

(ii) 重新計量金融資產

於過往年度，若干可供出售投資按成本減去減值列賬，及其於二零一七年十二月三十一日的賬面值為港幣1,753,006,000元。該等金額為港幣1,795,074,000元的投資已按公平值重新計量及列賬，並於二零一八年一月一日重新分類為按公平值計入損益的金融資產。

重新計量為按公平值計入損益的金融資產的公平值收益港幣42,068,000元已於二零一八年一月一日計入本集團保留溢利。

於先前分類為按公平值列賬的可供出售投資餘下金融資產港幣473,971,000元已於二零一八年一月一日重新分類為按公平值計入損益的金融資產。概無於損益中確認收益或虧損。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前香港會計準則第39號就持有至到期金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產的金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(貿易應收賬款不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分)外，實體於初步確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「FVTPL」))計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)列賬的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益(「FVOCI」)的金融資產；或(iii)FVTPL(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「獨立支付本金及利息」準則，亦稱為「支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定為FVTPL，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為符合支付本金及利息標準。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定為按FVTPL計，則該債務投資以FVOCI計量：

- 該債務投資由一個通過收取合約現金流量及銷售金融資產以實現目標的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合支付本金及利息標準。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為按攤銷成本或FVOCI計的其他金融資產，均分類為FVTPL。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本或FVOCI計量的規定)為按FVTPL計，前提是有關指定可消除或大幅減少在其他情況下產生的會計錯配。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

FVTPL FVTPL 其後按公平值計量。公平值變動、股息及利息收入均於損益中確認。

攤銷成本 按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌損益及減值均於損益中確認。終止確認的任何收益均於損益中確認。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號 原有類別	根據香港財務 報告準則第9號 的新類別	根據香港會計 準則第39號	根據香港財務 報告準則第9號
			於二零一八年 一月一日的賬面值	於二零一八年 一月一日的賬面值
			港幣千元	港幣千元
上市股本證券	持作買賣	FVTPL	267,786	267,786
非上市股本投資	可供出售投資 (按成本減去減值計)	FVTPL	7,416	7,525

金融資產	根據香港會計準則第39號 原有類別	根據香港財務 報告準則第9號 的新類別	根據香港會計 準則第39號 於二零一八年 一月一日的賬面值 港幣千元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 一月一日的賬面值 港幣千元
會藉債券	可供出售投資 (按成本減去減值計)	FVTPL	6,453	6,215
非上市基金投資	可供出售投資 (按成本減去減值計)	FVTPL	1,739,137	1,781,334
非上市基金投資	可供出售投資(按公平值 計入其他全面收益)	FVTPL	473,971	473,971
應收貸款	貸款及應收賬款	按攤銷成本列賬	435,814	434,064
其他應收賬款	貸款及應收賬款	按攤銷成本列賬	2,300	2,288
現金及銀行結餘	貸款及應收賬款	按攤銷成本列賬	<u>1,514,828</u>	<u>1,514,828</u>

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收賬款、按攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及按FVOCI計的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值物須受預期信貸虧損模式所限，惟即期減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月的預期信貸虧損：其為於報告期末後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收租金的虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關的前瞻性因素及經濟條件調整。

就應收貸款而言，預期信貸虧損以12個月的預期信貸虧損而釐定。12個月的預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告期末後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，及於估計預期信貸虧損時，本集團考慮相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。由於債務人近期並無拖欠記錄及與本集團有良好還款記錄，故本集團以攤銷成本列賬的應收貸款被認為具有較低的信貸風險。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模式的影響

(a) 應收租金的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，應收租金採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收租金已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。於二零一八年一月一日的應收租金虧損撥備乃釐定如下：

二零一八年一月一日	即期	總額
預期信貸虧損比率(%)	0.5%	
應收租金的賬面總值(港幣千元)	2,300	2,300
虧損撥備(港幣千元)	12	12

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後的應收租金的虧損撥備增加港幣12,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，應收租金的虧損撥備進一步增加港幣104,000元。

(b) 應收貸款的減值

本集團所有按攤銷成本計量的應收貸款均被視為信貸風險較低，因此，於期內確認的虧損撥備僅限於12個月的預期信貸虧損。

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號的應收貸款的虧損撥備增加港幣1,750,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，應收貸款的虧損撥備進一步增加港幣433,000元。

(iii) 對沖會計處理

根據香港財務報告準則第9號的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並未在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。此表示於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面金額差異於保留盈利及儲備確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「初次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為FVTPL計量；及
- 指定並非持有作買賣的股本投資的若干投資為FVOCI。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 — 採納的影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入，導致會計政策變動。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已追溯採納新規則。本集團評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據評估，採納香港財務報告準則第15號並無對

本集團的收入確認造成重大影響，原因是本集團的股息收入、利息收入及租金收入並不屬於香港財務報告準則第15號的範圍內。新會計政策的詳情以及有關本集團透過一間合營公司提供管理服務的會計政策變動性質載列如下：

提供管理及行政服務的收入按提供該等服務的時間確認。該等服務收入的發票按月發出，且通常於30天內應結付。香港財務報告準則第15號並無對本集團的會計政策造成重大影響。採納香港財務報告準則第15號後，倘本集團就任何已履行的履約責任並無無條件權利收取代價，本集團應確認合約資產。於過渡後及報告期末，本集團並無確認任何合約資產。

4. 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：

- a. 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。
- b. 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。
- c. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
- d. 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收入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。

截至二零一八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	對銷 港幣千元	合計 港幣千元
分部收入	56,392	36,739	84,711	618,818	—	796,660
減：出售持作買賣金融工具的銷售 所得款項	—	—	—	(606,845)	—	(606,845)
減：分部間銷售	—	—	—	4,011	(4,011)	—
	<u>56,392</u>	<u>36,739</u>	<u>84,711</u>	<u>15,984</u>	<u>(4,011)</u>	<u>189,815</u>
綜合收益表中所呈列的收入	<u>56,392</u>	<u>36,739</u>	<u>84,711</u>	<u>15,984</u>	<u>(4,011)</u>	<u>189,815</u>
分部業績	<u>72,410</u>	<u>62,710</u>	<u>18,606</u>	<u>(30,524)</u>		123,202
銀行存款利息收入						8,732
財務費用						(31,566)
未分配的企業支出						<u>(56,971)</u>
除所得稅前溢利						<u>43,397</u>

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	對銷 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)
減：分部間銷售	—	—	—	4,538	(4,538)	—
綜合收益表中所呈列的收入	<u>—</u>	<u>36,556</u>	<u>—</u>	<u>23,547</u>	<u>(4,538)</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
財務費用						(88,350)
未分配的企業支出						<u>(55,737)</u>
除所得稅前虧損						<u>(72,341)</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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產		
分部資產		
— 基金平台投資	2,158,932	1,497,847
— 物業投資及開發	1,294,278	1,640,679
— 基金投資	2,194,105	2,221,694
— 證券及其他投資	811,842	599,827
未分配資產	<u>110,307</u>	<u>629,218</u>
綜合資產總值	<u><u>6,569,464</u></u>	<u><u>6,589,265</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	487,791	25,965
— 物業投資及開發	13,185	11,897
— 基金投資	158	48
— 證券及其他投資	498	122
未分配負債	<u>261,967</u>	<u>1,075,562</u>
綜合負債總值	<u><u>763,599</u></u>	<u><u>1,113,594</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、若干短期銀行存款以及銀行結餘及現金並無分配至某分部)。

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。

截至二零一八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	858,618	—	—	—	858,618
投資物業公平值變動產生的 收益	10,955	51,938	—	—	62,893
持作買賣金融工具公平值變 動產生的虧損	—	—	—	(43,195)	(43,195)
按公平值計入損益的金融資 產的公平值變動產生的收 益／(虧損)	246	—	(65,600)	132	(65,222)
租金及應收貸款準備的撥備	(540)	3	—	—	(537)
應佔合營公司業績	<u>(2,808)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,808)</u>

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>

(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)	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	10,375	9,655	445,118	360,549
美國	85,365	29,445	1,939,292	1,329,338
澳洲	9,277	16,390	—	—
中國	—	10	1	2
其他	84,798	65	—	—
	<u>189,815</u>	<u>55,565</u>	<u>2,384,411</u>	<u>1,689,889</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度，產生自租戶及兩名被投資方之三筆收入(分別產生自本集團於基金平台及基金投資分部的投資)，其各自分別佔本集團收入總額約30%、25%及11%。年內產生自被租戶及投資方之收入分別約為港幣56,392,000元、港幣47,020,000元及港幣21,137,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，產生自一名被投資方及一名租戶之兩筆收入(分別產生自本集團的證券及其他投資分部以及物業投資及開發分部)，其各自分別佔本集團收入總額約29%及13%。年內產生自該名被投資方及該名租戶之收入分別約為港幣16,390,000元及港幣7,147,000元。

5. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行利息收入	8,732	1,783
其他利息收入	25,567	37,607
可換股優先股公平值變動產生的收益	1,679	—
其他	1,069	3,675
	<u>37,047</u>	<u>43,065</u>

6. 合營公司權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除商譽外應佔資產淨值	822,996	931,431
商譽	35,622	35,550
於年末	<u>858,618</u>	<u>966,981</u>
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年初	966,981	985,149
分派	(153,826)	(37,080)
攤佔收購後(虧損)/溢利，扣除稅項及其他全面收入	(2,808)	12,102
已付所得稅	48,391	6,405
匯兌差額	(120)	405
於年末	<u>858,618</u>	<u>966,981</u>

本集團於二零一八年及二零一七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
					二零一八年	二零一七年	
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**」)。

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分別持有45%及30% 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，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並未履行承擔。

於二零一七年三月三十一日，房地產基金進一步向Gemini-Rosemont JV Member LLC收購Gemini-Rosemont的B類成員權益。因此，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，房地產基金分別持有30% A類及18.423% B類成員權益。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分佔Gemini-Rosemont溢利(扣除稅項)9,066,000美元(相等於約港幣70,943,000元)(二零一七年：虧損973,000美元(相等於約港幣7,578,000元))以及Denver GPM LLC及Portfolio II LP虧損分別3,304,000美元及6,121,000美元(分別相等於約港幣25,853,000元及約港幣47,898,000元)(二零一七年：溢利分別為824,000美元及1,703,000美元(分別相等於約港幣6,419,000元及港幣13,261,000元))。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收取Portfolio II LP分派為19,598,000美元(相等於約港幣153,826,000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 and Denver GPM LLC及Portfolio II LP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、港幣868,000元及港幣18,756,000元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就直接稅務責任分別為Gemini-Rosemont收取所得稅退稅5,500美元(相等於約港幣38,000元)(二零一七年支付所得稅270,000美元(相等於約港幣2,100,000元))及為Portfolio II LP支付所得稅6,181,000美元(相等於約港幣48,429,000元)(二零一七年：支付所得稅553,000美元(相等於約港幣4,305,000元))。

7. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	27,726	28,819
其他貸款估算利息開支	—	57,140
攤銷安排費用	3,333	2,000
其他	507	391
	<u>31,566</u>	<u>88,350</u>

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

經扣除及(計入)以下列各項得出的除所得稅前溢利／(虧損)：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
核數師酬金		
— 本年度	3,492	4,043
— 往年撥備不足	710	286
	<u>4,202</u>	<u>4,329</u>
投資物業的總租金收入	(93,131)	(36,556)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運支出	35,137	14,306
由並無產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	210	13,869
	<u>(57,784)</u>	<u>(8,381)</u>
持作買賣金融工具的股息收入	(2,696)	(2,619)
投資利息收入	(2,673)	(602)
淨匯兌收益	(4,578)	(6,186)
經營租賃下物業的租金支出	5,920	5,788
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	1,081	871
出售附屬公司的虧損	—	3,317
撤銷物業、廠房及設備	—	20
出售物業、廠房及設備之虧損	—	246
	<u>—</u>	<u>246</u>

9. 所得稅

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	271	321
往年(過度撥備)/撥備不足	(84)	280
	187	601
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	6,083	6,342
遞延稅項	6,394	7,723
所得稅	12,664	14,677

上述兩年的香港利得稅均以估計應課稅溢利的16.5%計算。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「該法案」)，其引入利得稅兩級制。該法案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律且於翌日登載於憲報。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首港幣2,000,000元溢利將按稅率8.25%評稅，而超過港幣2,000,000元溢利將按稅率16.5%評稅。香港不符合利得稅兩級制的其他集團實體的溢利將繼續按標準稅率16.5%評稅。

利息稅兩級制適用於本集團一間獲提名合資格實體自二零一八年一月一日或之後開始之年度期間。

截至二零一八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%(二零一七年：25%)繳稅。由於年內並無應評稅收入，故截至二零一八年十二月三十一日止年度並無就中國企業所得稅作出撥備。

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。

10. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司股東應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據年內本公司股東應佔盈利／(虧損)港幣12,229,000元(二零一七年：虧損港幣87,018,000元)及年內已發行451,237,000股(二零一七年：450,990,000股)普通股加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的金額乃根據本公司股東應佔溢利計算，並於適用情況下作出調整以反映可換股優先股公平值變動所產生的收益(見下文)。用作計算的普通股加權平均數為用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設所有具攤薄潛力的普通股在推定行使或兌換為普通股時以零代價發行的普通股的加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一八年 港幣千元
用於計算每股基本盈利的本公司股東應佔溢利	12,229
減：可換股優先股公平值變動所產生的收益	<u>(1,679)</u>
本公司股東應佔溢利，經調整	<u><u>10,550</u></u>
	二零一八年 股份數目
股份	
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	451,237,000
攤薄作用 — 普通股的加權平均數：	
購股權	2,662,000
可換股優先股	<u>289,208,000</u>
用於計算每股攤薄盈利的年內已發行普通股的加權平均數	<u><u>743,107,000</u></u>

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十二月三十一日止年度所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

11. 股息

本公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度並無就可換股優先股及普通股派發或建議派發任何股息。自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

12. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市股本投資(附註(a))	2,211	—
會籍債券(附註(b))	5,700	—
非上市基金投資(附註(c))	2,191,761	—
	<u>2,199,672</u>	<u>—</u>

誠如附註3所詳述採納香港財務報告準則第9號後，該等投資由二零一八年一月一日港幣2,226,977,000元的可供出售投資重新分類。於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，該等投資的公平值由中和邦盟評估有限公司進行估算。

附註：

- (a) (i) 於報告期末，本集團於由香港境外註冊成立的私人實體發行的非上市股本證券的投資公平值分別約270,000美元及人民幣85,000元(相等於約港幣2,211,000元)(二零一七年：該投資獲分類按成本減減值計量的可供出售投資約962,000美元(相等於港幣7,413,000元))。
- (ii) 年內，本集團已贖回A' Beckett Street Trust(「該信託」)的199股普通單位及199股P'0006 A' Beckett Pty Ltd.(「受託人」)股本中的受託人普通股。於報告期末，本集團並無持有該信託的普通單位或受託人普通股(二零一七年：該信託的199股普通單位及本集團持有該受託人中199股受託人普通股獲分類為按成本減減值計量的可供出售投資398澳元(相等於約港幣3,000元))。該信託已完成於澳洲墨爾本地塊上發展一幢住宅大樓。

於二零一八年十二月三十一日，上述按公平值計入損益的金融資產(即非上市股權投資)公平值計量分類為第三層公平值層級內。

- (b) 於報告期末，本集團持有的會籍債券公平值約港幣5,700,000港元(二零一七年：會籍債券分類為按成本減減值計量的可供出售投資約港幣6,453,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，上述按公平值計入損益的金融資產(即會所債券)公平值計量分類為第三層公平值層級內。

- (c) (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(二零一七年：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。本集團所持有之參與股份於二零一八年十二月三十一日的公平值約為港幣126,359,000元(二零一七年：參與股份分類為可供出售投資，其公平值約港幣126,212,000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(二零一七年：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。本集團所持有的子基金甲參與可贖回優先股於二零一八年十二月三十一日的公平值約為港幣146,907,000元(二零一七年：子基金甲參與可贖回優先股分類為可供出售投資，其公平值約港幣200,943,000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(二零一七年：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。本集團所持有的子基金乙參與可贖回優先股於二零一八年十二月三十一日的公平值約為港幣128,379,000元(二零一七年：子基金乙參與可贖回優先股分類為可供出售投資，其公平值約港幣146,816,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，上文附註(c)(i)至(c)(iii)所述按公平值計入損益的金融資產(即非上市基金投資)的公平值計量分類為第二層公平值層級內。

- (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(二零一七年：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(二零一七年：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。房地產基金及私募股權基金的投資於二零一八年十二月三十一日的公平值分別約為港幣799,680,000元(二零一七年：房地產基金的不可贖回、無投票權參與股份分類為按成本減減值計量的可供出售投資約港幣775,818,000元)及約港幣541,892,000元(二零一七年：私募股權基金的不可贖回、無投票權參與股份分類為按成本減減值計量的可供出售投資約港幣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，以實現中長期資本增值。

- (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%。於二零一八年十二月三十一日，於PRB基金的投資公平值約為港幣448,544,000元(二零一七年：於PRB基金的投資分類為按成本減減值計量的可供出售投資約港幣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，該等特殊目的公司持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，該等債務工具的預期回報為不少於每年6%。

於報告期末，本集團並無未履行出資承擔(二零一七年：約285,000美元(相等於約港幣2,225,000元))。

於二零一八年十二月三十一日，誠如上文附註(c)(iv)及(v)所述按公平值計入損益的金融資產(即非上市股權投資)公平值計量分類為第三層公平值層級內。

13. 應收貸款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期：		
向合營公司提供貸款(附註(a))	<u>20,585</u>	<u>20,543</u>
非即期：		
向合營公司提供貸款(附註(b))	<u>413,940</u>	<u>415,271</u>
	<u>434,525</u>	<u>435,814</u>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，約2,628,000美元(相等於約港幣20,585,000元)(二零一七年：2,628,000美元(相等於約港幣20,543,000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，因此於報告期末分類為流動資產。
- (b) 此外，於二零一八年十二月三十一日的應收貸款合共53,125,000美元(相等於約港幣413,940,000元)(二零一七年：53,125,000美元(相等於約港幣415,271,000元))為應收合營公司賬款。在應收貸款53,125,000美元當中，誠如附註6(b)所述，本集團於二零一四年十二月三十一日向Gemini-Rosemont授出營運資金融資10,000,000美元。該等貸款為無抵押、按年利率介乎5%至6%計息及須於二零二零年至二零二一年內償還，故此，於報告期末分類為非流動資產。

誠如附註3(c)所詳述，過渡至香港財務報告準則第9號金融工具後，於二零一八年一月一日提撥應收貸款虧損撥備港幣1,750,000元，該撥備於截至二零一八年十二月三十一日止年度進一步增加港幣433,000元。

14. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<i>即期：</i>		
融資租賃責任	87	66
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a))	—	48,000
	<u>87</u>	<u>48,066</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃責任	206	215
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a))	—	448,667
— 有抵押及須於五年後償還(附註(b))	425,327	—
	<u>425,533</u>	<u>448,882</u>
	<u><u>425,620</u></u>	<u><u>496,948</u></u>

於報告期末，本集團的銀行貸款即指：

附註：

- a) 於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款為港幣496,667,000元，其中港幣48,000,000元須於一年內償還，非流動負債項下餘款港幣448,667,000元須於一年後但兩年內償還。此銀行貸款為無抵押，並按浮動利息計息。於二零一七年十二月三十一日，平均利率為每年2.08%。該貸款於二零一八年十一月三十日獲全數償還。
- b) 於二零一八年十二月三十一日，銀行貸款為54,300,000美元(相等於約港幣425,327,000元)將須於二零二八年一月一日全數償還，按固定年利率3.72%計息。該貸款以本集團公平值為港幣719,061,000元的美國物業投資及港幣16,055,000元的受限制銀行存款作抵押。Gemini-Rosemont已提供於二零一八年十二月三十一日的銀行貸款的公司擔保。

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(「**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。儘管於本年度合共舉行了四次董事局會議，惟有關董事局會議中只有兩次構成守則條文第A.1.1條項下所規定之常規董事局會議。然而，由於業務營運由執行董事負責管理及密切監督，故董事局認為已舉行足夠董事局會議。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最新資料，並將於需要時舉行特別董事局會議。

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

根據守則條文第E.1.2條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，故董事局榮譽主席李明先生未能出席本公司於二零一八年四月二十日舉行的股東週年大會。

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，以及截至二零一八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二零一八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二零一八年度報告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

董事局藉此機會就過去一年全體股東、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，二零一九年二月二十八日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生
唐潤江先生

獨立非執行董事：

羅子磷先生
盧煥波先生
陳英順女士