



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

2018
年度報告

目錄

2	財務摘要
3	主席報告
5	管理層討論與分析
15	董事及高級管理層簡介
21	董事局報告
37	環境、社會及管治報告
50	企業管治報告
67	獨立核數師報告
73	綜合收益表
74	綜合全面收益表
75	綜合財務狀況表
77	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
81	綜合財務報表附註
196	投資物業的詳情
198	發展中物業的詳情
199	五年財務概要
200	公司資料

財務 摘要

(港幣千元)	二零一八年	二零一七年
收入	189,815	55,565
除所得稅前溢利／(虧損)	43,397	(72,341)
本年度溢利／(虧損)	30,733	(87,018)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)	12,229	(87,018)
每股盈利／(虧損)		
— 基本(港幣)	0.03	(0.19)
— 攤薄(港幣)	0.01	不適用

(港幣千元)	二零一八年	二零一七年
資產總值	6,569,464	6,589,265
分屬於本公司股東的權益	5,529,034	5,475,671
現金及現金等值	816,569	1,514,828

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零一八年」)的業績。

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。

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。

致謝

本人僅代表董事局，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集團控股有限公司(「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，二零一九年二月二十八日

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
	189,815	55,565

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。

本公司股本削減及修訂可換股優先股(「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。

管理層討論與分析

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。

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本年報披露者載於本集團綜合財務報表附註6。

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(a)位於美國的有限合夥企業(其間接持有及控制投資合夥企業全部普通合夥權益及0.5%有限合夥權益)的100%普通合夥權益；及(b)投資合夥企業的19.5%有限合夥權益，總現金代價為約7,400,000美元(相等於約港幣57,800,000元)。投資合夥企業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」)。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。

管理層討論與分析

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，而我們維持具有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。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，受僱員工總數為32人(二零一七年：26人)。本年度，本集團的整體員工成本約為港幣26,500,000元(二零一七年：約港幣31,500,000元)。

為鼓勵及回報員工所作的貢獻，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本承擔

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。

管理層討論與分析

其他資料

儘管中美貿易戰逐步升級、英國脫歐及近期金融市場調整導致全球經濟前景不明朗，本集團將維持審慎樂觀態度進行投資，並將不時持續密切監察其投資的表現及風險，以保障股東利益。

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、提倡使用回收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適用法律及法規而對本集團的業務和營運有重大影響。

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。本年度內，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。

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、美元及人民幣計值，鑒於人民幣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。

管理層討論與分析

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職能之分部及部門肩負。

本集團之主要職能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。

有關香港及美國物業市場的風險

本集團的物業組合主要位於香港及美國。因此，香港或美國的整體經濟及物業市場狀況、立法監管變動、政府政策及政治狀況、利率變動、勞工市場狀況及資金供給均對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。例如，物業開發業務的盈利能力可能因經濟狀況衰退或其他發展商及業主的激烈競爭而受到影響。香港或美國政府可能不時推出物業降溫措施，或會對香港或美國物業市場造成重大壓力，並對本集團物業組合的物業價值及租金回報、物業開發業務的盈利能力及我們的財務狀況造成不利影響。本集團物業開發業務的進一步增長亦可能受香港及／或美國的土地供應及價格水平影響。除上述經濟狀況及市況外，其他本地及外部經濟因素(包括但不限於供求狀況及股市表現)可能影響本集團的物業投資及開發業務。

董事及高級管理層簡介

董事局



李明先生，現年55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。彼目前擔任遠洋集團控股有限公司（「遠洋」，連同其附屬公司統稱「遠洋集團」）董事局主席、執行董事、行政總裁、董事局提名委員會主席及投資委員會主席，該公司為本公司控股股東並於香港聯合交易所有限公司主板上市（「聯交所」）（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及於二零一零年三月起至今任遠洋董事局主席。李先生亦兼任遠洋多家附屬公司及項目公司的主席、法定代表人、董事或總經理。李先生在企業管治、物業開發及投資、上市公司管理等方面擁有豐富經驗，現時主要負責遠洋整體經營管理以及發展戰略的實施。李先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國房地產業協會名譽副會長、英國皇家特許建造學會會員及專業資格高級工程師。李先生曾任中國人民政治協商會議北京市第十及十一屆委員會委員以及北京市朝陽區第十三、十四及十五屆人民代表大會代表，並曾任住房和城鄉建設部房地產市場調控決策諮詢專家。李先生於一九八五年七月畢業於吉林工業大學汽車運輸專業，獲工學學士學位；一九九六年四月畢業於中國社會科學院研究生院法學系民法專業；一九九八年五月畢業於中歐國際工商學院，獲工商管理碩士學位。



沈培英先生，現年57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。彼目前擔任遠洋的執行董事及財務總監，沈先生亦擔任遠洋多家附屬公司及項目公司的法定代表人及董事。彼於二零零七年五月加入遠洋集團。沈先生主要參與遠洋整體經營管理，負責遠洋集團海外業務開拓，負責並主持本公司全面工作。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資深會員。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律文憑。

董事及高級管理層簡介



黎國鴻先生，現年54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。彼目前為本公司的副董事總經理，負責本集團業務拓展。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29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公會特許秘書、特許管治師及會員。黎先生自二零一七年五月起為Urban Land Institute會員及自二零一七年十月起為香港美國商會會員。彼自二零一七年三月起擔任樺欣控股有限公司(一間於聯交所創業板(「創業板」)上市的公司，股份代號：8442)獨立非執行董事兼審核及風險管理委員會主席。黎先生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。



李洪波先生，現年51歲，自二零一零年十月二十二日起獲委任為非執行董事。彼目前擔任遠洋總會計師，並兼任遠洋資產管理中心總經理。彼於二零零六年出任遠洋控股集團(中國)有限公司(前稱遠洋地產有限公司)財務部總經理(該公司為遠洋的全資附屬公司)，自二零一五年至二零一七年六月期間擔任遠洋總裁助理，自二零一六年三月至二零一八年八月期間，擔任遠洋執行董事及董事局投資委員會成員。彼亦擔任遠洋多家附屬公司及項目公司的董事。李先生在會計方面有超過20年從業經驗，現時主要參與遠洋經營管理，協助負責遠洋財務管理工作，協助分管遠洋財務及資產管理工作。李先生於一九八九年七月獲得西安公路交通學院(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。

董事及高級管理層簡介



唐潤江先生，現年50歲，自二零一八年三月一日起獲委任為非執行董事。彼目前為遠洋的資本運營事業部財務總監。唐先生擁有豐富的公司財務管理經驗及熟悉內地、香港上市公司的管治規則。於一九九一年至二零一八年期間，唐先生歷任中國遠洋運輸(集團)總公司計財部(財金部)資金處處長及財金部(財務部)副總經理、中遠散貨運輸有限公司副總會計師、總會計師、中遠散貨運輸(集團)有限公司總會計師、中遠(集團)總公司財務部總經理，中國遠洋控股股份有限公司財務部總經理、財務總監及香港普衡律師事務所高級業務拓展總監。於二零一三年三月至二零一六年七月期間，唐先生曾任中遠海運港口有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：1199)的執行董事。唐先生於一九九一年獲得中央財政金融學院經濟學學士(會計專業)及於二零一四年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士。



羅子麟先生，現年47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25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(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：794)的獨立非執行董事及自二零一七年七月起擔任德利機械控股有限公司(一間於聯交所創業板上市的公司，股份代號：8142)的獨立非執行董事。羅先生於二零一三年十二月至二零一八年九月期間擔任國盛投資基金有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1227)的獨立非執行董事。羅先生於一九九九年取得澳洲科廷科技大學的商業(會計)學士學位。

董事及高級管理層簡介



盧煥波先生，現年55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。盧先生累積了超過26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。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。彼於一九九三年獲認許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獲認許為律師。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。



陳英順女士，現年53歲，自二零一八年四月二十一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。彼現為泛華金融服務集團總裁室顧問。陳女士擁有豐富的國際金融專業知識與國內銀行的管理經驗。於二零零一年三月至二零一七年五月期間，陳女士於中國農業銀行北京市分行工作，歷任中國農業銀行北京市分行國際業務部副總經理、中國農業銀行北京市分行開發區支行行長助理、中國農業銀行北京市分行國際業務部總經理、中國農業銀行北京市分行行長助理、中國農業銀行北京市分行副行長，以及中國農業銀行北京市分行互聯網金融調研員。陳女士亦曾擔任北京市國際金融學會副監事長及北京市女金融家協會副會長。陳女士於一九八八年獲得南開大學金融系金融專業學士學位，並分別於一九九一年及二零零零年獲得南開大學國際金融專業碩士及博士學位，並曾於一九九一年六月至二零零一年三月期間擔任南開大學金融系教師及副教授。陳女士並於二零一五年通過中國證券業協會證券業從業人員資格考試。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

林依蘭女士

財務總監

林依蘭女士，現年34歲，於二零一四年加入本公司旗下的一間合營公司，後於二零一七年加入本公司。林女士為本公司的財務總監及本公司多家附屬公司的董事，負責監管本集團的財務及資金管理職能，包括財務預算和分析、資金管理、管控職能及風險管理。林女士於審計、會計、財務分析及資產管理方面累積10年工作經驗。在加入本集團之前，彼曾在一家中資背景的房地產基金中擔任副總裁，及在一間國際審計事務所擔任審計經理。林女士持有香港科技大學工商管理(會計)學士學位。彼現為香港會計師公會會員。

汪溪女士

投資總監

汪溪女士，現年33歲，於二零一二年加入本集團。汪女士為本公司的投資總監及本公司多家附屬公司的董事。汪女士為特許金融分析師及香港會計師公會會員。彼持有香港大學工商管理學(會計及財務)學士學位及香港科技大學財務分析學理學碩士學位。汪女士主要負責本集團的投資及融資事項。彼於財務分析、財務顧問及投資方面累積10年經驗。

俞佩君女士

公司秘書

俞佩君女士，現年43歲，於2013年加入本集團。俞女士為本公司的公司秘書。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會特許秘書、特許管治師及會員。俞女士於企業管治及公司秘書事宜方面積累逾15年經驗。彼持有香港大學工商管理學士學位及香港中文大學企業傳訊碩士學位。

董事及高級管理層簡介

陳健珩先生

聯席董事

陳健珩先生，現年36歲，於二零一五年加入本公司。陳先生為本公司聯席董事，其職責包括制定和落實美國市場的投資策略，包括進行市場和行業研究、尋找及執行交易。彼在商業房地產投資及估值方面擁有豐富經驗。在加入本公司之前，陳先生為另一間香港上市公司負責海外投資工作，專注於亞太區和歐洲地區的住宅、寫字樓及酒店界別。彼亦曾就職於戴德梁行相當長的一段時間。陳先生在獲得墨爾本大學經濟學和計量經濟學的商業學士學位後，取得香港大學房地產理學碩士學位。

張善基先生

聯席董事

張善基先生，現年34歲，於二零一六年加入本公司。張先生為本公司聯席董事及本公司多家附屬公司的董事。張先生的主要職責包括本集團開發專案的協調、財務管控及資金管理工作。彼於審計、會計及房地產營運事宜方面累積11年經驗。在加入公司之前，張先生曾於一家香港上市的房地產公司負責財務和資金管理工作。在此之前，彼任職於羅兵咸永道會計師事務所。張先生持有嶺南大學工商管理會計(榮譽)學士學位。他亦為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會特許秘書及會員。

陳定邦先生

私募基金總監

陳定邦先生，現年42歲，於二零一八年加入本公司。陳先生為本公司的私募基金總監，負責推動本集團非美國區的業務增長和發展。彼在全球房地產和私募市場擁有約20年經驗。加入本公司之前，陳先生為IP Investment Management海外房地產投資業務的執行董事。在此之前，彼為Arris Partners的房地產及私募股權主管和創辦人之一。陳先生亦曾經擔任一家中國房地產合資公司的基金管理主管(該公司由在香港上市的中資發展商與荷蘭資金主導的投資者財團合營)。在此之前，彼曾擔任法國巴黎投資的非上市房地產首席投資官、美林證券的副總裁及AIG Global Real Estate投資團隊成員。陳先生持有香港中文大學工商管理(金融)學士學位。

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」)截至二零一八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41。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第73頁之本集團綜合收益表中。

董事局不建議就本公司可換股優先股及普通股派發本年度的末期股息。

業務回顧

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧(包括本集團可能面對主要風險及不明朗因素之討論，以及本集團日後可能進行之業務發展)載於本年報第3至4頁「主席報告」一節及第5至14頁「管理層討論與分析」一節中。

此外，有關本集團環境政策及表現、遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例，以及本集團與主要持份者之重要關係說明載於本年報第37至49頁內「環境、社會及管治報告」一節。

股本

股本削減及修訂本公司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，且尤其在控股股東遠洋集團控股有限公司(「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，本公司與遠洋間接全資附屬公司盛美管理有限公司(「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(「第二份補充契據」)，據此，訂約方有條件地同意修訂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。

行使購股權

於本年度，因根據本公司購股權計劃(其詳情於下文「購股權計劃」一節進一步披露)授出之購股權獲行使，本公司已發行合共400,000股普通股(「股份」)。所有該等股份均按行使價每股股份港幣0.96元發行，本公司就有關發行收取的代價總額為港幣384,000元。

基於上文所述，截至二零一八年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數增加400,000股至451,390,000股。

股票掛鈎協議

除上文「股本」一節所披露之第二份補充契據及下文「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。

董事局報告

投資物業及發展中物業

如本集團綜合財務報表附註17所載，本集團所有投資物業於二零一八年十二月三十一日重新估值。本集團於二零一八年十二月三十一日的發展中物業載於本集團綜合財務報表附註22。本集團於二零一八年十二月三十一日投資物業及發展中物業的詳情已分別載於本年報「投資物業的詳情」及「發展中物業的詳情」。

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18。

可供分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第六部計算的可供分派儲備約為港幣561,900,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣223,900,000元)。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29。

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)
黎國鴻(ED)
李洪波(NED)
唐潤江(NED)(自二零一八年三月一日起獲委任)
羅子璘(INED)
盧煥波(INED)
陳英順(INED)(自二零一八年四月二十一日起獲委任)
崔月明(ED)(於二零一八年三月一日辭任)
鄧偉(INED)(於二零一八年四月二十日退任)

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，當時在任之三分之一董事(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之人數)須退任，致使各董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。退任董事將符合資格膺選連任。因此，自上次當選後任期最長之三名董事李明先生、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。

根據細則第99條，董事局有權不時及隨時委任任何人士作為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員人數。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會(在填補空缺的情況下)或直至本公司下一次股東週年大會(在增加董事局成員的情況下)，並且有資格在大會上膺選連任，惟其若在股東週年大會卸任，在該大會上決定輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。獨立非執行董事陳英順女士獲董事局委任以填補臨時空缺，並由二零一八年四月二十一日(即緊隨鄧偉先生退任獨立非執行董事的日期)起生效，任期至應屆股東週年大會為止。陳英順女士符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

於本年度及截至本董事局報告日期止，黎國鴻先生、林依蘭女士、汪溪女士、張善基先生、陳方女士及陳宇飛女士擔任本公司附屬公司之董事。

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

除上文「股本」一節以及於本集團綜合財務報表附註26、32及39披露本集團應付一間直接控股公司賬款、永久債券及關聯方交易外，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

董事局報告

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

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司股本衍生工具的相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃(其詳情於下文「購股權計劃」一節進一步詳述)，向下列董事授出的購股權使彼等有權認購股份。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零一八年十二月三十一日，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	於二零一八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	於二零一八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	0.886%
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	3.545%
				總計： 18,000,000(好)		3.988%
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)		0.775%
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)		0.332%

附註：

「好」字表示股份為好倉。

董事局報告

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一八年十二月三十一日，董事於遠洋(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 二零一八年 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	18,387,000 (好)	0.241%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好)	1.680%
		(附註1)	
	信託受益人	13,918,860 (好)	0.183%
		(附註2)	
	總計：	160,257,038 (好)	2.104%
沈培英	實益擁有人	3,252,184 (好)	0.043%
李洪波	實益擁有人	42,596 (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 13,918,860 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(統稱「遠洋集團」)的合資格董事及僱員的利益採納若干股份獎勵計劃，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，作為挽留及激勵遠洋集團僱員的獎勵，以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可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。

其他計劃包括遠洋的購股權計劃，其中一項計劃是遠洋透過日期為二零零七年九月三日之股東書面決議案採納的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」），據此，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。二零零七年購股權計劃已於二零一七年九月屆滿。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員及董事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。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

在遠洋於二零一八年八月六日舉行的股東特別大會上，遠洋股東批准了一項遠洋的新購股權計劃（「二零一八年購股權計劃」），據此，購股權可授予合資格參與人士以認購遠洋的新股份。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員致力為遠洋股東的利益提高遠洋及其股份的價值，而且使遠洋的薪酬制度更具競爭性，能夠吸引和留住實現遠洋戰略遠景目標所需的人才，並根據遠洋集團董事及僱員的個人表現及遠洋的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

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。於二零一八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	於二零一八年	於二零一八年
			十二月三十一日	十二月三十一日
			已獎勵但尚未歸屬的 遠洋的股份數目	佔遠洋 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一六年三月二十五日	140,340 (好)	0.002%
		二零一七年三月三十一日	855,000 (好)	0.011%
		總計：	995,340 (好)	0.013%
沈培英	實益擁有人	二零一六年三月二十五日	49,316 (好)	0.001%
		二零一七年三月三十一日	255,000 (好)	0.003%
		總計：	304,316 (好)	0.004%
李洪波	實益擁有人	二零一六年三月二十五日	12,236 (好)	少於0.001%
		二零一七年三月三十一日	67,500 (好)	0.001%
		總計：	79,736 (好)	0.001%

附註：「好」字表示遠洋的股份為好倉。

董事局報告

就二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃而言，下列董事根據該等計劃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。於二零一八年十二月三十一日，彼等根據二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃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5及6)	於二零一八年	每股份份的 行使價 港幣	於二零一八年
				十二月三十一日 可行使購股權涉及的 遠洋股份數目		十二月三十一日 所持該等購股權權益 佔遠洋於二零一八年 十二月三十一日 已發行股本的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一五年八月二十七日 (附註1)		540,000 (好)	4.04	0.007%
		二零一六年四月十三日 (附註2)		6,000,000 (好)	3.80	0.079%
		二零一八年九月四日 (附註4)		25,000,000 (好)	3.96	0.328%
			總計：	31,540,000 (好)		0.414%
沈培英	實益擁有人	二零一五年八月二十七日 (附註1)		800,000 (好)	4.04	0.011%
		二零一六年四月十三日 (附註2)		5,000,000 (好)	3.80	0.066%
		二零一八年九月四日 (附註4)		10,000,000 (好)	3.96	0.131%
			總計：	15,800,000 (好)		0.207%
李洪波	實益擁有人	二零一五年八月二十七日 (附註1)		210,000 (好)	4.04	0.003%
		二零一六年四月十三日 (附註2)		1,200,000 (好)	3.80	0.016%
		二零一七年八月二十四日 (附註3)		2,000,000 (好)	4.70	0.026%
			總計：	3,410,000 (好)		0.045%

附註：

- 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。
- 於二零一八年八月二十四日至二零二二年八月二十三日可予行使。
- 於二零一九年九月四日至二零二三年九月三日可予行使。
- 上述所有於二零一五年八月二十七日、二零一六年四月十三日及二零一七年八月二十四日授出的遠洋購股權為根據二零零七年購股權計劃授出的購股權，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。

6. 上述所有於二零一八年九月四日授出的遠洋購股權為根據二零一八年購股權計劃授出的購股權，可於五年期內行使，其中購股權的50%可於授出當日起計一年後行使；而所有購股權可於授出當日起計兩年後行使。
7. 「好」字表示遠洋的股份為好倉。

於二零一八年十二月三十一日，除上文所披露者外，董事及本公司主要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34,510,000股，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8.76%)。

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。

董事局報告

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予購股權要約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						於二零一八年 十二月三十一日的 結餘	行使期
		於二零一八年 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 (於二零一八年 三月一日辭任)	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

	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				於二零一八年 十二月三十一日的 結餘	行使期	
			於二零一八年 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			
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	400,000(好)	—	—	100,000(好)	—	300,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零一二年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	5,820,000(好)	—	400,000(好)	1,000,000(好)	—	4,420,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	2,500,000(好)	—	—	500,000(好)	—	2,000,000(好)	二零一五年三月九日至 二零一二年六月二十二日
總計			36,510,000(好)	—	400,000(好)	1,600,000(好)	—	34,510,000(好)	(附註1)

附註：

- (1) 緊接於上述購股權獲行使日期前，股份의加權平均收市價為港幣 1.19 元。
- (2) 「好」字表示股份為好倉。

董事購買股份或債券的權利

除上述於「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益」一節及「購股權計劃」一節中所披露者外：

- (a) 於本年度內任何時間，本公司、其母公司、或任何其附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益；及
- (b) 在本年度內董事、其配偶或其 18 歲以下子女概無獲得認購本公司證券的權利，亦無行使任何此等權利。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露董事自本公司二零一八年中中期報告日期起至本年報日期止的資料變動如下：

李洪波先生(非執行董事)已辭任遠洋執行董事及投資委員會成員，自二零一八年八月十日起生效。

董事局報告

羅子璘先生(獨立非執行董事)已辭任國盛投資基金有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1227)獨立非執行董事，自二零一八年九月二十一日起生效。

除上文披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的其他資料。

主要股東於本公司證券的權益

於二零一八年十二月三十一日，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	於二零一八年
			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)	705,504,625(好)	156.30%
耀勝發展有限公司	受控法團權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
信洋國際有限公司	受控法團權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
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)	705,504,625(好)	156.30%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625(好)	69.23%
	實益擁有人	393,000,000(好) (附註1)	87.06%
		總計：705,504,625(好)	156.30%

附註：

1. 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日發行的餘下 786,000,000 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 393,000,000 股相關股份。
2. 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋全資擁有。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 705,504,625 股股份中擁有權益。
3. 「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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 29.7% 及 79.2%。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，除僱傭合約外，概無訂立或不存在有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政的合約。

董事局報告

關連交易

誠如前文「股本」一節所披露，根據本公司與盛美所訂立第二份補充契據修訂可換股優先股構成本公司於本年度進行的關連交易。由於盛美為本公司控股股東，並直接於312,504,625股本公司普通股(佔於第二份補充契據日期本公司已發行普通股約69.29%)中擁有權益，故盛美根據上市規則為本公司的關連人士。盛美及其聯繫人須並已就批准或有關第二份補充契據及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。第二份補充契據及其項下擬進行交易已獲本公司獨立股東於二零一八年三月二十八日舉行的本公司股東特別大會上批准。

本集團綜合財務報表附註39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(惟不包括上文所披露有關根據第二份補充契據修訂可換股優先股的關連交易)構成關連交易或持續關連交易，其獲豁免遵守上市規則第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39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27。

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41。

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。

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37。

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(本董事局報告構成其一部份)刊發前最後實際可行日期，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。

核數師

本集團於截至二零一八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，二零一九年二月二十八日

環境、社會及管治報告

為符合香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)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**」)報告指引所載的規定，盛洋投資(控股)有限公司(「**盛洋**」的或「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**我們**」及「**本集團**」)謹此呈報本環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)。

報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋本公司及其主要附屬公司自二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間(「**報告期間**」)於企業社會責任層面的努力及成果。除非另有所指，本報告涵蓋我們於香港、中國及美利堅合眾國(「**美國**」)的業務營運。我們的業務營運涵蓋四大業務分部，即基金平台投資、物業投資及開發、基金投資以及證券投資業務。

環境、社會及管治的監管

本集團致力達成持份者對我們環境、社會及管治常規的預期。一支專責工作小組已告成立，堅守崗位將環境、社會及管治元素整合於我們業務營運內。於報告期間，本公司之公司秘書部與其他相關部門緊密合作，促進環境、社會及管治報告過程。

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。本公司管理層(「**管理層**」)一直執行董事局釐定的環境、社會及管治策略及常規，以及直接監察環境、社會及管治策略相關風險及內部監控。作為本公司風險管理及內部監控系統的一部分(其涵蓋環境、社會及管治策略相關風險)，我們已委任一專業顧問就本集團內部監控作出年度評估，以識別潛在風險及監控缺陷以及就此建議必要的改善方案。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。

持份者參與

為了達致精簡本公司的長期可持續目標，配合其現有遠景及使命，並提高經濟及業務價值，整合我們持份者的預期及要求並確切瞭解他們的關注攸關重要。

環境、社會及管治報告

就此而言，識別及釐清該等預期乃透過我們內部及外部持份者參與過程進行。我們的內部及外部持份者主要包括我們的僱員、客戶、投資者及持股者、供應商及業務夥伴、政府及監管機構、社會團體及公眾人士以及媒體。我們一直積極透過廣泛的參與渠道接觸持份者，並提供我們最近發展的最新消息。下表闡述我們持份者的參與渠道：

持份者團體	參與渠道
僱員	<ul style="list-style-type: none">• 內部電郵及出版• 會議及簡介會• 培訓• 僱員活動• 表現評估
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 公司網頁• 客戶會議
投資者及持股者	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 年度及中期報告• 新聞稿及公告
供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 業務會議
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 電郵及電話溝通
社會團體及公眾人士	<ul style="list-style-type: none">• 電郵及電話溝通
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿

重要性評估

除了與各持份者團體建立參與渠道外，我們已透過持份者參與過程完成重大性評估，持份者參與過程已考慮與我們行業及業務營運相關的環境、社會及管治議題，並涵蓋以下步驟：

1. 識別潛在議題 – 參考聯交所《環境、社會及管治報告指引》，梳理出初步參考議題。
2. 持份者問卷調查 – 通過問卷調查及面談等形式，了解並分析持份者關注的議題。
3. 按議題重要性排序 – 基於問卷調查結果，編製環境、社會及管治重要性的議題排序。
4. 有效查核 – 經管理層與第三方專業顧問查核，確認重要性議題。

環境、社會及管治報告

根據持份者參與活動的結果，我們已整合以下列表，載有各持份者團體識別的重大環境、社會及管治議題：

環境、社會及管治披露類別

重大環境、社會及管治議題

社會

產品責任

- 產品安全及服務質素
- 資料私隱及保障

反貪污

- 反貪污及洗黑錢政策

健康及安全

- 工作場所健康及安全

發展及培訓

- 僱員發展

供應鏈管理

- 供應鏈管理
- 供應商、承建商及分包商的環境及勞工表現

僱傭

- 薪酬、招聘、晉升及離職
- 僱員津貼及福利
- 平等機會、多元化及反歧視

社區投資

- 社會參與
- 於報告期間參與的社會活動

勞工準則

- 反童工及強制勞工

環境

排放物

- 溫室氣體排放
- 廢物管理

環境及自然資源

- 環境影響

資源使用

- 能源消耗量
- 耗水量

社會

產品責任

產品安全及服務質素

本公司致力為客戶提供高質產品及服務。我們旨在透過交付高質物業項目，為客戶帶來舒適且滿意的居住環境，從而建立良好公司信譽，並建立客戶的忠誠度。有鑑於此，我們已制定一系列的品質標準，標準經定期審視，以維持對國家及本地法律以及自願行為守則的意識及遵守。

資料私隱及保障

我們尊重僱員、客戶、供應商及業務夥伴的資料私隱。因此，我們確保嚴格遵守香港法例第486章個人資料(私隱)條例的規定，以及美國的法定要求(如《美國法典》第15編《聯邦貿易委員會法》第41至第58條)，以完全符合個人資料私隱保障的高標準安全性及保密性。我們高度尊重個人資料私隱，並透過以下行動堅定不移致力維護資料保障原則：

- 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；
- 除非獲得有關新用途的同意，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。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關我們投資慣例及資料私隱的情況。

環境、社會及管治報告

反貪污

反貪污及洗黑錢政策

本公司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。該等制度按僱員手冊嚴格執行，並全面遵守香港廉政公署實施的香港法例第201章《防止賄賂條例》以及《美國海外反腐敗法》。我們已就向本公司管理層直接報告可疑欺詐行為的私人保密通訊渠道制定舉報程序等相關監控。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。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關貪污法律及規例的情況。

健康與安全

工作場所健康及安全

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、健康及衛生的工作場所。健康及安全標準是我們營運的首要考慮因素，我們亦嚴格維持監管合規情況。各層面僱員均致力及負責執行安全措施，目標為維持充滿活力及零受傷的文化。該等準則載於員工手冊，並遵守香港法例第509章《職業性安全及健康條例》。該等指引所載的措施定期檢討及執行以持續改善工作場所的安全及健康情況。

另一方面，我們於美國的業務營運採取相同預防措施。工程管理人執行的健康及安全措施用以減輕建築地盤的健康及安全風險。該地盤於報告期間處於清拆階段，而我們已取得該地盤的相關清拆工程許可證及證書，並載列如下：

於報告期間取得及軟性清拆工程(內部清拆)竣工後簽核的許可證：

- ACP7：核准消滅承建商的授權
- ACP5：石棉評估報告
- ALT TYPE2(第2類改建)：拆除內部間隔一般工程

環境、社會及管治報告

於報告期間取得及硬性清拆工程(外部清拆)竣工後簽核的許可證：

- DM(全面清拆)：全面清拆四層樓宇
- DM(全面清拆)：全面清拆一層樓宇
- EQ-OT(全面清拆 – 建築設備)

該等清拆許可證為清除工地有害污染物的核證，並確保我們的樓宇物料中並無可能對所有相關人士造成不良健康影響的有害礦物，故該等清拆許可證有助確保我們承建商、僱員及公眾人士的工作場所健康及安全。

清拆承建商及工程管理人於提供安全工程地盤方面擁有良好往績記錄，全面遵守紐約市(「紐約市」)樓宇守則及安全法規，以及紐約市樓宇守則第33章「施工或清拆時之防護措施」及《職業性安全及健康法案》(「**職業性安全及健康法案**」)的法規(準則 — 29CFR)。地盤工作人員獲提供定期培訓，以確保對工程過程及程序的熟悉程度及全面遵守上述法規。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關健康及安全的法律及規例的情況。

發展及培訓

僱員發展

本公司認同提供培訓對僱員個人及專業發展的重要性。本公司重視僱員的價值，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，致力鼓勵及支持僱員。我們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。我們相信此慣例對整體實現個人及企業目標而言屬互惠互利。

就美國的物業發展項目而言，我們投放大量時間確保相關人員擁有進入工作地盤所需的有效證書及培訓。所有相關人員均持有職業性安全及健康法案規定的10個小時安全培訓證書，以符合資格進行新樓宇建築工程。此外，建築代理已制定要求主要工作人員於二零一九年取得職業性安全及健康法案規定的40個小時安全培訓證書的目標。

環境、社會及管治報告

供應鏈管理

供應鏈管理

我們鼓勵資產管理人、供應商、顧問及承建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供應商、顧問及承建商。我們要求供應商及承建商進行合約責任時遵守本集團有關企業社會責任的政策。

供應商、承建商及分包商的环境及勞工表現

我們甄選供應商、承建商及分包商合作前評估其表現，確保我們供應商、承建商及分包商的环境及勞工表現。我們的工程管理人透過其完善的環境、健康及安全方案訂立的嚴格監控限制對環境的影響，方案涵蓋所有類別的環境及安全規定，包括但不限於健康及安全政策、操守準則、項目地盤藥物濫用測試、危機管理規劃以及災害通報。工程管理人亦設立環境管理計劃，以監督對其各自分包商的廢物管理、水質、空氣質素及其他相關環境監控。

僱傭

薪酬、招聘、晉升及離職

本公司視僱員為寶貴資產。我們不斷致力招攬及挽留人才，並平衡節約需求與僱員福祉，旨在加強滿足感、忠誠度及人力資本投入。我們已制定人力資源政策，作為員工手冊的一部分，以根據其各自法律及法規規管薪酬、罷免、招聘、晉升、工時、平等機會、多元化、反歧視，以及其他福利利益。

僱員薪酬水平按表現基準每年參考其資歷及表現進行檢討，並以市場標準作比較。我們嚴格遵守香港僱傭條例(第57章)及僱員補償條例(第282章)所訂明有關僱傭規則及法規，而該等政策亦載於員工手冊內。我們會定期檢討工時、假期、薪酬及其他僱傭慣例，確保遵守最新勞工法律及法規以及本集團經營所在市場的規範。

我們於美國的附屬公司(作為物業的擁有人(「擁有人」))與代理(「擁有人代理」)訂立管理協議，擁有人代理留聘員工，以便在有需要時對美國物業發展項目進行有效運營，惟須經擁有人批准。

員工津貼及福利

我們向僱員提供各式各樣的福利，作為僱員福利待遇的一部分。如我們的僱員需要超時工作至下午八時正，彼等可享有指定每日金額的膳食補貼及額外膳食津貼。此外，倘僱員需要超時工作至下午十時正後，彼等亦可享有交通津貼。員工亦可從健康保險政策、工傷賠償保險及強制性公積金中受惠。就我們於美國的營運而言，我們亦遵守聯邦家庭醫療休假法案(Federal Family and Medical Leave Act)，允許合資格僱員因醫療理由、孩子出生或領養孩子、安置寄養兒童，及照顧患上嚴重疾病的孩子、配偶、父母等理由請假。我們亦提供有薪休假計劃，其可靈活管理休假。

本公司明白管理僱員身心健康與維持工作生活平衡攸關重要。因此，本公司為員工定期安排社交及康樂活動，旨在提升其工作效能與效率。於報告期間，我們為新入職同事舉辦歡迎活動，並邀請所有員工享用聖誕節自助餐及新春午宴歡度佳節。我們亦於主要節日讓香港員工提早下班。社交晚宴亦將大家聚在一起，加強彼此間社交聯繫。

平等機會、多元化及反歧視

本公司積極提倡文化與個人多元化，並採納不歧視的招聘及僱用慣例。本公司相信，任何人士均不應因其個人特徵(包括但不限於性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況及種族)而受到不良待遇。僱用、培訓及就業發展的機會就所有合資格僱員而言屬平等，其透過富經驗的人員以客觀標準接受評估。我們亦已實施反歧視政策，旨在為僱員提供一個無任何形式歧視的工作環境，其中包括解決於僱傭關係中指稱屬歧視行為投訴的糾紛解決程序。

透過採納上述措施，我們於所有重大方面均遵守香港平等機會委員會頒佈的下列條例及其有關守則：性別歧視條例(第480章)、殘疾歧視條例(第487章)、家庭崗位歧視條例(第527章)及種族歧視條例(第602章)。就我們於美國的業務而言，我們遵守美國殘障人士法案(the Americans with Disabilities Act)，根據該法案，僱員可向各自的上司尋求額外需求。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關僱傭法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

社區投資

社會參與

作為企業公民，本公司促進對我們經營所在當地社區的社會貢獻。作為行業參與者，我們為能夠為當地社區作出正面的貢獻而感到自豪。我們非常重視培養員工的社會責任意識，並鼓勵其於工作及個人時間更好地為社區服務。我們將繼續支持僱員舉辦及參與符合我們核心價值的慈善活動。

此外，本公司全力支持僱員透過於需要時履行陪審團義務及證人義務從而履行公民責任及社會義務。本公司亦鼓勵員工參與投票，表達其對政治的關注及觀點。

於報告期間參與的社會活動

我們參與文化保育。於我們在美國的物業發展項目拆除階段，擁有人代理與保育承建商合作保存一項歷史藝術品，該藝術品原為預計拆卸區域的一部分。受保存的藝術品其後已轉移作永久保育。我們將繼續物色積極參與社區的方法。未來事項包括參加每年秋季舉辦的年度社區服務日。

勞工準則

反童工及強制勞工

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建商。

憑藉上文措施，我們確保嚴格遵守香港勞工法例及美國勞工部監督的公平勞工標準法(Fair Labour Standards Act (FLSA))。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關勞工準則法律及規例的情況。

環境

排放物

本集團主要從事於基金平台投資、物業投資及開發、基金投資及證券投資業務。除於營運期間我們的辦公室及投資物業排放溫室氣體及產生固體廢物外，我們並無任何重大廢氣排放及廢水的排污。

於報告期間，我們於美國從事物業發展項目，有關開發的合約與工程管理人洽談，並已於二零一八年年中展開及僅完成少量建設工程。因此，工程管理人及分包商並無就管理及計算環境、社會及管治的影響而累計溫室氣體排放及廢物管理數據。

溫室氣體排放

鑑於對全球變暖的關注日益增加，本集團於營運期間致力減少產生溫室氣體，減輕對氣候變化的影響。我們於香港的營運受環境局監管，而我們於美國的營運則完全遵守美國國家環境保護局的監管。

本集團於報告期間產生的溫室氣體總量主要包括我們電力及汽油消耗量，其載列如下：

溫室氣體(「溫室氣體」)排放 ¹	單位	二零一八年	二零一七年
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	42.4	37.7
溫室氣體排放總量人均密度 ² (概約)	噸二氧化碳當量	2	2

溫室氣體排放總量增加乃由於我們的報告範圍擴展至包括香港的新工作場所。

有關消耗詳情及減排措施，請參閱下文「資源使用」。

廢物管理

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於所有重大方面符合相關法律及規例，就處理無害廢物而言即香港的廢物處置條例(第354章)及美國的資源保護和恢復法案的法規(Resource Conservation and Recovery Act (RCRA) Regulations of the United States)。

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團並無產生大量有害廢物。所產生的主要無害廢物為紙張，而處置及回收的無害廢物總量的資料如下：

廢物	單位	二零一八年	二零一七年
已處置無害廢物總量 ³	千克	463	587
已回收無害廢物總量	千克	416	351

我們力求於整個營運過程中達致減廢、再用及再造，以將送向堆填區處置的廢物減至最少。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。本集團於報告期間回收的紙張數量增加至416千克。

我們已實施綠色辦公室措施，例如提倡雙面列印及影印、放置回收箱及鼓勵使用回收紙張等，將廢物排放量減少至最低。就於美國的營運而言，我們於曼哈頓共享工作空間營運一個小型辦公室，透過利用共享資源例如共用打印機及其他一般設施以及使用回收紙張、金屬及塑膠，以致行政廢物有限。

於報告期間，我們並無發現有關不遵守環境法律及法規的情況。

¹ 碳排放量乃經參考香港聯合交易所有限公司刊發的「環境關鍵績效指標匯報指引」及電力供應商發佈的排放係數後計算得出。

² 除另有指明者外，於本環境、社會及管治報告中，密度指人均產生排放／消耗能源的數量。

³ 本集團於報告期間的上述項目印刷數量(不包括已回收數量)已被視作已處置數量。

環境及自然資源

環境影響

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造成的負面環境影響減至最低的責任，從而達致可持續發展，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，檢討環境慣例並採納必要的防範措施以減少風險。就於美國的營運而言，我們亦要求我們的承建商及分包商實施以下政策，以管理以下對環境有所影響的因素：

- 噪音：所有拆卸活動均須在日間正常工作時間內(一般為上午七時至下午五時)進行，並符合紐約市建築守則(NYC Construction Code)的所有法律及條例

環境、社會及管治報告

- 安全：分包商須於拆卸階段之前及整個階段期間安裝建築圍欄、行人天橋及交通管制，確保安全。於行人天橋橋接的所有位置亦提供臨時電燈，確保有充足照明。
- 與紐約市代理協調：擁有人代理與所有市內代理進行廣泛協商，並要求所有承建商於整個拆卸期間須符合所有代理的規定。
- 移除街道樹木：由於未來建設期間的工地物流原因及交通部的規定，三棵皂莢樹被移除。擁有人代理及其顧問與交通部、紐約市公園及康樂部進行廣泛磋商，就該移除向紐約市公園部支付補償，以於紐約市其他地方種植樹木。

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，我們實施多項措施，以提升能源效益、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。使用包裝材料與我們的業務不相關，惟能源消耗量及耗水量的詳情將於下文章節中討論。

能源消耗量

於報告期間，我們在營運過程中直接消耗的能源如下：

能源	單位	二零一八年		二零一七年	
		消耗量	密度	消耗量	密度
電力	千瓦時	41,045	1,955	34,252	2,141
汽油	升	3,291	157	2,887	180

於二零一八年，本集團的總電力消耗量為41,045千瓦時。能源使用的增加是由於我們的報告範圍擴大至包括香港的新工作場所所致。於美國的物業開發項目所涉及能源消耗並無包括於上述計算之內，此乃由於開發項目已與承建商簽訂合約及於二零一八年年中展開及僅完成少量建設工程。

環境、社會及管治報告

本集團已在整個營運過程中實行多項措施，例如關閉閒置照明及電器的政策，及有效運用附有由機電工程署發出的能源標籤的節能裝置，成功減少我們業務活動產生的電力消耗。同樣地，就我們於美國的營運而言，我們於拆卸期間透過切斷與現有樓宇的電力服務以限制能源使用，並要求使用低能耗LED燈作臨時照明。我們致力於設計新樓宇，透過符合二零一六年節能守則(2016 Energy Conservation Code)規定而於其生命週期內節約能源。

耗水量

本集團位於香港的辦公室為直接消耗水的主要源頭，由於員工數目有限及本集團業務的性質，故可被視為非重大消耗量。此外，由於我們營運所處的辦公室物業的供水及排水皆由辦公室物業的大廈管理處全權控管，向個別租戶提供用水及排水數據或分錶被視為並不可行。然而，為樹立節約用水的意識，本集團提倡在工作地點節約用水。我們透過於茶水間及洗手間放置提示標語，鼓勵員工節約用水。我們亦提倡以非用作食水為目的循環用水，例如使用清洗產品後的水澆灌植物或收集使用過的水清潔地板等。該等努力在節約用水上取得令人滿意的成果。同時，我們於美國的營運應用相同系列的措施，以符合水管及紐約市水資源保護守則(the Plumbing and NYC Water Conservation Code)的規定。

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」)提出任何所關注的事項。

截至二零一八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。

企業管治報告

董事局

董事局組成

於二零一八年十二月三十一日，董事局合共由八位成員組成，包括兩位執行董事、三位非執行董事（而其中一位為榮譽主席），及三位獨立非執行董事。

於本年度，本公司合共舉行了四次董事局會議（包括兩次常規董事局會議）、一次股東週年大會（「股東週年大會」，乃於二零一八年四月二十日舉行），以及一次股東特別大會（「股東特別大會」，乃於二零一八年三月二十八日舉行）。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 (NED) (榮譽主席)	0/4	0/1	0/1
沈培英先生 (ED) (首席執行官)	2/4	0/1	0/1
黎國鴻先生 (ED)	4/4	1/1	1/1
李洪波先生 (NED)	1/4	0/1	0/1
唐潤江先生 (NED) (自二零一八年三月一日起獲委任)	1/1	1/1	1/1
羅子璘先生 (INED)	4/4	1/1	1/1
盧煥波先生 (INED)	4/4	1/1	1/1
陳英順女士 (INED) (自二零一八年四月二十一日起獲委任)	1/1	不適用	不適用

附註：

ED 執行董事
NED 非執行董事
INED 獨立非執行董事

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現；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。

董事局及管理層的责任分工

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。

企業管治報告

董事局已為董事局的決策訂立正式附表。該附表包括建立本集團長期目標及商業策略、本集團的企業架構變動、審批重大交易、企業管治及內部監控。董事局認為適合向其委員會授權的事項已載於其委員會的特定職權範圍內。職權範圍明確界定董事局委員會的權力及責任。此外，董事局不時從董事局委員會收到有關對本集團而言屬重大的任何事項的報告及／或建議。

培訓

各新任執行或非執行董事須參與入職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。

根據企業管治守則，所有董事應參與持續專業發展，發展並重溫其知識及技能。於本年度內，董事已參與下列持續專業發展活動：

董事

培訓類型

(附註1)

李明先生	a, b
沈培英先生	a, b
黎國鴻先生	a, b
李洪波先生	a, b
唐潤江先生(自二零一八年三月一日起獲委任)	a, b
羅子璘先生	a, b
盧煥波先生	a, b
陳英順女士(自二零一八年四月二十一日起獲委任)	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

董事局及其委員會認為適當時可向獨立專業顧問尋求意見。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，就與本公司相關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於本公司應屆股東週年大會考慮重選董事時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。

企業管治報告

委任、重選及免任

李明先生(作為非執行董事兼榮譽主席)的現有服務合約自二零一八年八月九日起計為期一年，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，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)的現有服務合約自二零一八年八月九日起計為期一年，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，沈先生的薪酬為每年港幣 180,000 元。

黎國鴻先生(作為執行董事)的現有服務合約自二零一八年八月九日起計為期一年，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以提前終止該合約。根據上述服務合約，黎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)的現有服務合約自二零一九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事先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。

唐潤江先生獲委任為本公司非執行董事，自二零一八年三月一日起生效。彼(作為非執行董事)與本公司的服務合約自二零一九年三月一日起計為期一年，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，唐先生的薪酬為每年港幣 180,000 元。

羅子璘先生及盧煥波先生(作為獨立非執行董事)均已與本公司重續委任函，自二零一九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一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，彼等各自的薪酬為每年港幣 180,000 元。

陳英順女士已根據彼與本公司訂立的委任函而獲委任為獨立非執行董事，自二零一八年四月二十一日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知以提前終止該委任函。根據上述委任函，陳女士的薪酬為每年港幣 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，李明先生、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。

根據細則第99條，董事局有權不時及隨時委任任何人士作為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員人數。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會(在填補空缺的情況下)或直至本公司下一次股東週年大會(在增加董事局成員的情況下)，並且有資格在大會上膺選連任，惟其若在股東週年大會卸任，在該大會上決定輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。獨立非執行董事陳英順女士獲董事局委任以填補臨時空缺，並由二零一八年四月二十一日(即緊隨鄧偉先生退任獨立非執行董事的日期)起生效，任期至應屆股東週年大會為止。陳英順女士符合資格並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事局委員會

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

董事局委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
李明先生(NED)	—	—	C	—
沈培英先生(ED)	—	—	M	C
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	—
陳英順女士(INED)(自二零一八年四月二十一日起獲委任)	M	M	M	—

附註：

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

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

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		
		薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
李明先生 (NED)	—	—	0/1	—
沈培英先生 (ED)	—	—	1/1	1/1
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	—
陳英順女士 (INED) (自二零一八年 四月二十一日起獲委任)	1/1	—	—	—

提名委員會

董事局提名委員會(「**提名委員會**」)每年正式舉行至少一次會議。

提名委員會於需要額外委任董事或填補董事職務的臨時空缺時，會在配合本公司的業務發展及需要下，作出領導及就委任向董事局提出建議。在評估及挑選候選人擔任董事時，提名委員會將根據本公司董事提名政策所載的董事提名及委任的準則作考慮，當中包括但不限於品格及誠信；技能及專長；專業及學術背景；就履行董事局及／或委員會職責承諾能投放的時間；以及本公司董事局多元化政策的元素等。提名委員會在董事職位的候選名單中挑選合適人選並向董事局提供建議。董事局根據本公司組織章程細則及上市規則，委任合適的人士。

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) 檢討及評估董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，以配合本公司的企業策略；
- (b) 於本公司於二零一八年四月二十日舉行的股東週年大會上審閱及建議重新委任退任董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 審閱及建議委任唐潤江先生作為非執行董事；及陳英順女士作為獨立非執行董事；

- (e) 審閱及建議續訂 (i) 李明先生、沈培英先生、黎國鴻先生及李洪波先生的董事服務協議；及 (ii) 羅子璘先生及盧煥波先生的委任函；及
- (f) 審閱及建議 (i) 唐潤江先生的董事服務協議；及 (ii) 陳英順女士的委任函。

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，並為維持本公司競爭優勢的重要元素，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，以符合上市規則。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，會從多個元素對有關人選作出考慮，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化及教育背景、專業資歷、技能、知識以及行業及地區經驗。本公司關注維持董事局女性成員的適當比率，惟董事局所有委任最終將根據本公司的業務及策略得益而定，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。

企業管治報告

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本公司執行董事及高級人員的薪酬配套(包括實物利益、退休金權利及構成因失去或終止職務或委任應付的任何補償的補償付款)向董事局提出建議的模式，其亦就非執行董事薪酬向董事局提出建議。其主要角色是協助董事局監督本公司執行董事及本集團的高級人員的薪酬政策及結構。

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及結構，並就此向董事局提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；
- (c) 參考董事局的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套；
- (d) 檢討有關補償相關問題，並就此向董事局提出建議；及
- (e) 審閱及建議 (i) 李明先生、沈培英先生、黎國鴻先生、李洪波先生及唐潤江先生的董事服務協議；及 (ii) 羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士的委任函。

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，而該等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總監及會計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。

企業管治報告

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。
- 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67頁至第72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識別的風險範疇進行討論及檢討內部及外部審核的結果及／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二零一八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係統的有效性，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。

本集團已委聘獨立專業顧問協助董事局及審核委員會制定風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險的指示。本集團的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。

企業管治報告

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內部監控系統以及履行本集團的內部審計職能，識別內部監控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，以確保迅速採取補救行動。

風險管理報告和內部監控報告均至少每年一次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、已識別的重大失誤(如有)或弱項以及有關影響，以及遵守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及足夠。

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。

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程度，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，以清晰及平均方式呈列資料，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。

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。

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。

企業管治報告

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(如較後)於發出該股東週年大會通告的時間由本公司接獲。

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

於二零一八年一月二十六日，本公司與控股股東盛美管理有限公司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的條款將可換股優先股的兌換期提前至於緊隨建議修訂生效後首個營業日開始；(ii) 將可換股優先股的兌換價由港幣 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(統稱「可換股優先股修訂」)。為使可換股優先股修訂生效，在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，本公司股東已批准採納本公司的新經修訂組織章程細則(「新經修訂細則」)，並已根據公司條例第 180(4) 條於二零一八年四月二十五日生效。新經修訂細則的主要修訂為採納新細則第 5A 條，其反映及載入作出可換股優先股修訂後可換股優先股的經修訂條款。

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67頁至第72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4,014,791元，其中港幣2,062,791元或約51.4%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：

審閱截至二零一八年六月三十日止六個月的中期財務資料	港幣 1,292,791 元
就本集團的潛在收購事項提供的其他申報服務	港幣 770,000 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。

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。

獨立核數師報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司股東
(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73至195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二零一八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 貴集團於二零一八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。

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間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19)

貴集團於合營公司 Gemini-Rosemont Realty LLC (「Gemini-Rosemont」) 的權益以權益法入賬。貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度應佔 Gemini-Rosemont 的除稅後虧損為港幣 2,808,000 元，而 貴集團於二零一八年十二月三十一日應佔 Gemini-Rosemont 的資產淨值為港幣 858,618,000 元。

在我們審計 貴集團財務報表的涵義下，關鍵審計事項與 貴集團因就 Gemini-Rosemont 於美國 (「美國」) 持有的投資物業進行估值而產生應佔 Gemini-Rosemont 業績及資產淨值有關。

Gemini-Rosemont 的管理層已採用收入法估計 Gemini-Rosemont 持有的投資物業的公平值。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工作結果，參與組成部分審計師的審計。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；
- 根據組成部分審計師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。

獨立核數師報告

非上市投資之公平值計量

(請參閱綜合財務報表附註20(c)(iv)及(v)以及43(h))

貴集團持有按市場可觀察輸入數據及估值技術兩者之組合指定之若干非上市投資。貴集團對金融資產的公平值計量產生自釐定公平值等級第三級下非上市投資的公平值時使用的不可觀察輸入數據。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團持有按公平值計量的若干非上市基金投資為港幣1,790,116,000元，佔貴集團於二零一八年十二月三十一日資產總值之27.2%。該等非上市基金投資於估值中有重大不可觀察輸入數據，故此分類為公平值等級中第三級。

該等非上市基金投資由一名獨立合資格估值師進行估值。估值是否合適視乎釐定不同估值技術及若干主要假設而定。由於採用的不同估值技術及假設，估值結果出現重大分別。

由於釐定非上市基金投資之公平值估量涉及的結餘金額及內在判斷，故該等投資被視為屬重大。其亦被視為關鍵審計事項。

公平值使用市場法釐定。釐定公平值計量時，管理層須作出判斷，確保估算及假設為合適。

我們的回應：

我們就管理層計量非上市基金公平值之程序包括：

- 評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 專注於分類為公平值等級第三級的非上市基金投資的估值方法及假設，並讓我們之估值專家參與評價及評估：
 - (i) 估值技術，方法是透過比較市場上普遍使用的估值技術；
 - (ii) 使用外部市場數據核實可觀察輸入數據；及
 - (iii) 管理層假設的合理性，如基金持有物業質量的折讓或溢價；
- 檢查管理層向獨立專業估值師提供的輸入數據是否準確及合理；及
- 經考慮該等主要假設之合理可能向上或向下變動之敏感度分析。

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。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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。
- 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。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

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。

我們通過與負責管治人員溝通，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，二零一九年二月二十八日

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	5	606,845	584,805
收入	6	189,815	55,565
其他收入	7	37,047	43,065
員工成本		(26,479)	(31,495)
折舊	18	(1,943)	(489)
其他費用	8	(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	30	9,516	—
投資物業公平值變動產生的收益	17	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	19	(2,808)	12,102
財務費用	10	(31,566)	(88,350)
除所得稅前溢利／(虧損)	11	43,397	(72,341)
所得稅	12	(12,664)	(14,677)
本年度溢利／(虧損)		30,733	(87,018)
本年度溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		12,229	(87,018)
非控股權益		18,504	—
		30,733	(87,018)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	15		
— 基本(港幣)		0.03	(0.19)
— 攤薄(港幣)		0.01	不適用

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	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利／(虧損)	30,733	(87,018)
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	2,123	5,732
本年度其他全面收入	2,123	103,713
本年度全面總收入	32,856	16,695
全面總收入分屬於：		
本公司股東	14,352	16,695
非控股權益	18,504	—
	32,856	16,695

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	17	1,469,245	721,212
物業、機器及設備	18	56,233	1,696
合營公司權益	19	858,618	966,981
按公平值計入權益之金融資產	20	2,199,672	—
可供出售投資		—	2,226,977
應收貸款	21	413,940	415,271
受限制銀行存款	24	40,833	—
遞延稅項資產	33	315	—
		5,038,856	4,332,137
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	22	479,538	442,011
應收貸款	21	20,585	20,543
持作買賣的金融工具	23	170,884	267,786
受限制銀行存款	24	8,387	—
現金及銀行結餘	25	816,569	1,514,828
		1,530,608	2,257,128
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	23	401	—
應付一間直接控股公司賬款	26	226,954	552,675
應付稅項		1,507	410
貸款	27	87	48,066
		316,843	650,232
淨流動資產		1,213,765	1,606,896
總資產減流動負債		6,252,621	5,939,033

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
資本及儲備			
股本	28	185,453	184,881
儲備	29	5,343,581	5,290,790
分屬於本公司股東的權益		5,529,034	5,475,671
非控股權益	38	276,831	—
總權益		5,805,865	5,475,671
非流動負債			
貸款	27	425,533	448,882
遞延稅項負債	33	21,223	14,480
		446,756	463,362
總權益及非流動負債		6,252,621	5,939,033

第73至195頁的財務報表於二零一九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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	股本 (附註28) 港幣千元	可換股 優先股 儲備 (附註31) 港幣千元	永久債券 (附註32) 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
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
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	97,981	—	—	—	97,981
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	5,732	—	5,732
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(87,018)	(87,018)
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	97,981	—	5,732	(87,018)	16,695
透過母公司貸款的出資額	—	—	—	24,924	—	—	—	—	—	—	24,924
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(523)	—	—	—	523	—
股本削減(附註31)	—	(1,411,529)	—	—	1,411,529	—	—	—	—	—	—
股本削減產生的轉撥(附註31)	—	—	—	—	(1,411,529)	—	—	—	—	1,411,529	—
發行永久債券(附註32)	—	—	1,599,860	—	—	—	—	—	—	—	1,599,860
發行永久債券後的轉撥(附註32)	—	—	659,644	(659,644)	—	—	—	—	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日的結餘	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	73,971	—	17,846	120,762	5,475,671

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 (附註28)	可換股 優先股 儲備 港幣千元 (附註31)	永久債券 港幣千元 (附註32)	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4)	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	2,123	-	2,123	-	2,123
一 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(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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(附註38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,240)	(20,240)
股本削減(附註31)	-	(129,957)	-	-	129,957	-	-	-	-	-	-	-	-
股本削減產生的轉撥(附註31)	-	-	-	-	(129,957)	-	-	-	-	129,957	-	-	-
剔除權益至負債(附註31)	-	(610,399)	-	-	-	-	-	533,098	-	-	(77,301)	-	(77,301)
可換股優先股由負債重新分類至權益 (附註31)	-	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	278,831	5,805,865

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)	43,397	(72,341)
調整：		
折舊	1,943	489
出售物業、廠房及設備的虧損	—	246
持作買賣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	—
投資物業公平值變動產生的收益	(62,893)	(22,086)
可換股優先股公平值變動產生的收益	(1,679)	—
議價購買收益	(9,516)	—
出售附屬公司的虧損	—	3,317
出售投資物業的虧損	1,168	—
金融資產的減值虧損撥備	537	1,703
撇銷物業、機器及設備	—	20
應佔合營公司業績	2,808	(12,102)
財務費用	31,566	88,350
銀行存款利息收入	(8,732)	(1,783)
其他利息收入	(25,567)	(37,607)
於營運資金變動前的經營溢利／(虧損)	81,449	(50,205)
應收賬款、按金及預付款項增加	(1,492)	(4,626)
受限制銀行存款減少	20,699	—
發展中物業增加	(36,676)	(391,988)
持作買賣金融工具減少／(增加)	54,108	(98,730)
應收同系附屬公司賬款減少	—	665
其他應付賬款及應計費用增加	482	16,325
經營收入／(所用)現金	118,570	(528,559)
繳付所得稅	(53,565)	(12,764)
經營活動現金收入／(使用)淨額	65,005	(541,323)

綜合現金流量表

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
投資活動現金流量			
購入物業、機器及設備		(1,057)	(224)
出售物業、機器及設備的所得款項		—	145
購置投資物業的已付代價		(41,861)	—
出售投資物業的已收代價		9,108	—
收購附屬公司，扣除收購所得現金		(47,095)	—
收購按公平值計入損益的金融資產		—	(2,784)
贖回按公平值計入損益的金融資產		429	89,977
可供出售投資的資本回報		3,451	6,092
向非控股權益注資		(20,420)	—
合營公司分派		153,826	37,080
合營公司股東償還貸款		—	2,047
被投資方償還貸款		—	190,000
受託人償還貸款		—	22,577
合營公司償還貸款		—	6,063
原有到期日超過三個月之銀行存款增加		50,225	(50,225)
出售附屬公司的現金流入淨額		—	13,800
已收利息		34,299	38,609
投資活動現金收入淨額		140,905	353,157
融資活動現金流量			
償還貸款	36	(500,000)	—
償還融資租賃承擔的款項		(116)	(78)
已付利息		(28,360)	(23,718)
行使購股權		384	—
應付一間直接控股公司款項(減少)/增加		(325,721)	552,675
融資活動現金(使用)/收入淨額		(853,813)	528,879
現金及現金等值(減少)/增加淨額		(647,903)	340,713
年初現金及現金等值		1,464,603	1,121,440
匯率變動影響		(131)	2,450
年終現金及現金等值		816,569	1,464,603
現金及現金等值結餘的分析			
銀行結餘及現金		816,569	1,514,828
減：原有到期日超過三個月的定期存款		—	(50,225)
年終現金及現金等值		816,569	1,464,603

綜合財務報表附註

截至二零一八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(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41及19。

本財務報表以港幣呈列，港幣亦是本公司的功能貨幣。此外，部份於香港以外營運的若干集團公司的功能貨幣由該等集團公司營運的主要經濟環境的貨幣所釐定。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一八年一月一日起生效

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

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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 (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4(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號的影響於綜合財務報表附註4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號的影響於綜合財務報表附註4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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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 (續)

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。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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 (續)

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4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，對此等綜合財務報表所匯報及／或披露的金額並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號 – 租賃(續)

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。

誠如附註34所披露，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第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. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

第73頁至第195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(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港《公司條例》有關編製財務報表的條文編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露。

編製該等財務報表所用的主要會計政策概述於下文。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

除若干物業及金融工具以公平值計量並於以下所載會計政策解釋外，本財務報表以歷史成本為基準而編製。

謹請注意，編製本財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對目前事件及行動的了解及判斷，惟最終實際結果可能有別於該等估計。涉及較大程度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對財務報表具有重大影響的範疇，已在附註44中予以披露。

3. 主要會計政策概要(續)

(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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(d) (A) 收入確認(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)

提供管理及行政服務的收入按提供服務的時間確認。該等服務收入的發票為按月發出，一般須於30日內繳付。

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。

投資所得的股息收入(包括按公平值計入損益的金融資產)於股東應收股息的權利確立時入賬(倘經濟利益可能會流入本集團及收入金額能可靠地計量)。

金融資產的利息收入於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠地計量時確認。利息收入乃按未償還本金，以適用實際利率按時間基準計算。該利率指金融資產在預期壽命內的估計未來所收現金於首次確認時確切地折現至該資產的賬面淨值的利率。

(B) 收入確認(截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)

服務收入於提供服務時確認。

經營租賃項下的租金收入於有關租賃期內以直線法確認。

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。

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。

(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。

3. 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。

發展中物業

發展中物業成本包括土地收購成本、開發支出、其他直接開支及資本化的借貸成本(見附註3(n))。

可變現價值是日常業務過程中的估計售價減去估計完成時的成本以及完成銷售必需的估計成本。

(g) 物業、機器及設備

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

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

傢俱、裝置及設備	20% 至 33 ¹ / ₃ %
電腦設備	33 ¹ / ₃ %
土地及樓宇	按租期
租賃物業裝修	20% 至 33 ¹ / ₃ %
汽車	12 ¹ / ₂ %

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 有形資產減值

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

根據融資租賃持有的資產按已擁有資產的相同基準於其預期可使用年期(或倘較短時間，則相關租約年期)內予以折舊。

物業、機器及設備項目於出售或預期繼續使用該資產並不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄用一項物業、機器及設備產生的任何損益乃釐定為資產銷售所得款項與資產賬面值的差額計算，並於損益表內確認。

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。

(i) 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

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 共同安排(續)

- 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。

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)

(i) 金融資產

分類

本集團按以下計量類別分類其金融資產：

- 按公平值(計入其他全面收入或計入損益)的金融資產；及

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

— 按攤銷成本列賬的金融資產。

金融資產的分類一般基於兩個準則：

- 受管理金融資產的業務模式；及
- 金融資產的合約現金流量特徵。

計量

金融資產的投資於本集團承諾購買有關投資當日確認。

倘金融資產並非按公平值計入損益，於初步確認時，本集團按金融資產的公平值另加因收購該金融資產而直接產生的交易成本計量該金融資產。按公平值計入損益的金融資產於損益支銷。

在釐定含有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流是否僅為本金及未償付金額的利息付款時，按整體考慮。

金融資產按以下分類其後計量：

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理有關金融資產的業務模式以及該金融資產的現金流特點而定。本集團按三個計量類別分類其債務工具：

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

計量(續)

債務工具(續)

— 攤銷成本

持有金融資產的業務模式旨在通過持有金融資產收取合約現金流量，且有關金融資產的合約條款導致於指定日期，僅為本金及未償付本金利息付款的現金流使用實際利率法按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益中確認。

— 按公平值計入其他全面收入

持有金融資產的業務模式旨在收取合約現金流及出售金融資產，且有關金融資產的合約條款導致於指定日期，僅為本金及未償付本金利息付款的現金流按公平值計入其他全面收入計量。使用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。其他淨收益及虧損於其他全面收入確認。於取消確認時，於其他全面收入累計的收益及虧損轉回至損益。

— 按公平值計入損益

並不符合按攤銷成本列賬或按公平值計入其他全面收入的準則的金融資產按公平值計入損益計量。公平值及利息收入的變動於損益中確認。

股本工具

— 按公平值計入損益

按公平值計入損益的股本投資其後按公平值計量。公平值、股息收入及利息收入的變動於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

計量(續)

股本工具(續)

— 按公平值計入其他全面收入

就並非持有買賣的股本投資及本集團於初步確認已選擇指定有關投資為按公平值計入其他全面收入時，有關投資其後按公平值計量及公平值變動於其他全面收入確認。有關選擇按個別工具作出，惟僅可在有關投資符合發行人認為的股本定義時，方可作出。倘作出選擇，於其他全面收入累計的金額保留於公平值儲備(非轉回)，直至出售該投資。於出售時，於公平值儲備(非轉回)的金額轉撥至保留溢利，而不會轉撥至損益。股息收入於損益中確認，除非股息收入明確是部分投資成本的收回金額。其他淨收益及虧損於其他全面收入中確認，且不會重新分類至損益。按公平值計入其他全面收入的股本工具毋須進行減值評估。

(ii) 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本(包括應收賬款、其他應收賬款及按金、應收同系附屬公司賬款以及現金及銀行結餘)列賬的債務工具相關的預期信貸虧損，並按公平值計入其他全面收入。

預期信貸虧損是對金融工具預期可用年期內按所有現金差額(即根據合約應付予本集團的現金流與本集團預期收取的現金流之間的差額)現值計量的信貸虧損的概率加權估算。計量預期信貸虧損時考慮的最長期間是實體承擔信貸風險的最長合約期間。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值(續)

預期信貸虧損於各報告期末計量，以反映債務工具的信貨風險自初步確認起的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益中確認為減值收益或虧損。按攤銷成本計量的債務工具的信貨虧損撥備自有關資產的總賬面值中扣除。就按公平值計入其他全面收入的債務工具而言，虧損撥備於其他全面收入確認，並於公平值儲備(重撥)中累計，而非自金融資產的賬面值中扣減。

金融資產的總賬面值在未來不可能收回金額的情況下部分或全部撇銷。此情況一般為本集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流，以償還可能獲撇銷的金額時發生。

就應收租金而言，本集團應用簡化的方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。應收租金的預期信貸虧損使用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣估算，並就債務人特定的因素及對在報告期末的當前及預測一般經濟狀況作出的評估予以調整。

就其他債務金融資產而言，本集團按12個月預期信貸虧損或年限內預期信貸虧損計量虧損撥備，視乎自初步確認起信貸風險是否有大幅增加而定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值(續)

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，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及毋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。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入則根據總賬面值計算。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(iii) 金融負債

金融債務分類為(i)按攤銷成本列賬的金融負債；或(ii)按公平值計入損益的金融負債。

按公平值計入損益的金融負債

倘屬以下情況，金融負債可不可撤回地指定為按公平值計入損益：

- 有關指定消除或大幅減低按不同基準計量資產或負債，或確認該等資產或負債的收益及虧損所產生的計量或確認不一致性；或
- 根據已記錄存檔的風險管理或投資策略，該金融負債構成按公平值管理及評估表現的一組金融負債或金融資產一部分，而有關該組別的資料按公平值基準向本集團的主要管理人員內部提供。

倘該金融負債構成包含一個或多個嵌入式衍生工具的合約的一部分，整份合併合約可指定為按公平值計入損益。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括其他應付賬款及應計費用、應付一間直接控股公司賬款、應付附屬公司賬款及銀行貸款，均按公平值及扣除所產生的直接相關成本初步計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支根據附註3(n)所載的會計政策入賬。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算有關期間內金融資產或金融負債的攤銷成本及利息收入或利息支出分配的方法。實際利率是準確地將金融負債或資產在預期可用年期(或(如適用)較短期間)內，貼現預期未來現金收入或付款的比率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(v) 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。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約是要求發行人根據債務工具的原先或經修訂條款，就因特定債務人未能償付到期債務而令持有人所產生的虧損，向持有人作出指定付款作為還款的合約。

本集團發行及並非指定為按公平值計入損益的財務擔保合約按公平值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本初步確認。初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i) 根據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」)釐定的預期信貸虧損的虧損撥備金額；及(ii) 初步確認的金額減(如適用)根據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」)確認的累計收入金額。

本集團監察特定債務人違反合約的風險，並在財務擔保的預期信貸虧損釐定為高於有關擔保的賬面值時確認撥備。為釐定預期信貸虧損，本集團考慮自發行擔保起，指定債務人的違約風險變動。除非特定債務人將違約的風險自發行擔保起大幅增加，在該情況下計量年限內預期信貸虧損，否則計量12個月預期信貸虧損。由於本集團根據獲擔保的工具條款，僅須要在特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損按就持有人所產生的信貸虧損向其作出還款的預期付款金額，減去本集團預期自該擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額估算。有關金額隨後使用已就現金流特定的風險作出調整的當前無風險比率貼現。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (A) 金融工具(自二零一八年一月一日起應用的會計政策)(續)

(vii) 取消確認

當及僅會於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或根據香港財務報告準則第9號已轉移金融資產且有關轉移符合取消確認的準則時，本集團方會取消確認金融資產。

當相關合約訂明的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團取消確認金融負債。

(B) 金融工具(截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，惟已決定比較資料不予重列。因此，所提供的比較財務資料繼續根據本集團之前的會計政策入賬。

(i) 金融資產

本集團於初步確認時根據收購資產的目的對金融資產進行分類。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而所有其他金融資產則初步按公平值加收購該等金融資產的直接應佔交易成本計量。所有根據正常途徑購買或出售的金融資產，按交易日基準確認及終止確認。根據正常途徑購買或出售為根據條款規定於有關市場規定或慣例一般規定的期限內交付資產的合約進行的金融資產買賣。

按公平值計入損益的金融資產

該等資產包括持作買賣的金融資產。金融資產如以於短期內出售為目的而收購，則分類為持作買賣的金融資產。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，其公平值變動計入產生當期的損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (B) 金融工具(截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(i) 金融資產(續)

貸款以及應收賬款

該等資產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。其主要透過向客戶(貿易債務人)提供商品及服務而產生，及亦與其他類別的合約貨幣資產合併。於初步確認後，其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。

可供出售金融資產

該等資產為指定為可供出售或並無包括於其他金融資產分類的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產按公平值列賬，且公平值變動則於其他全面收入確認，惟於損益確認的貨幣工具的減值虧損及匯兌收益及虧損則除外。

未在活躍市場報價且公平值無法可靠計量的可供出售股本投資，以及與有關無報價股本工具掛鉤及必須透過交付有關股本工具進行結算的衍生工具均以成本減任何已識別減值虧損計量。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (B) 金融工具(截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值虧損

本集團於各報告期末評估是否存在金融資產已減值的任何客觀證據。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件導致存在減值的客觀證據，而有關事件對金融資產的估計未來現金流量的影響能可靠計量，則金融資產為已減值。減值證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而向其授出寬免；
- 債務人很有可能將宣告破產或進行財務重組。

就貸款以及應收賬款而言

當有客觀證據證明資產已減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值差額計量。金融資產賬面值會透過撥備賬作出扣減。倘金融資產任何部分被確定為無法收回，則於相關金融資產的撥備賬撇銷。

就可供出售金融資產而言

倘公平值減少構成減值的客觀證據，則有關虧損金額將自權益剔除並於損益確認。

倘投資的公平值增加在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則任何可供出售債務投資的減值虧損於其後撥回至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (B) 金融工具(截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

就可供出售股本投資而言，任何減值虧損以後的公平值增加於其他全面收入確認。

就按成本列賬的可供出售股本投資而言，減值虧損金額按資產的賬面值與按類似金融資產的現時市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計量。有關減值虧損不會撥回。

(iii) 金融負債

本集團根據負債產生的目的，對其金融負債進行分類。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括其他應付賬款及應計費用、借貸及應付一間直接控股公司及附屬公司賬款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於損益中確認。

於終止確認負債時及在攤銷過程中，收益或虧損於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為一種計算有關期間內金融資產或金融負債的攤銷成本及利息收入或利息開支分配的方法。實際利率是準確地將金融資產或負債在預期可用年期(或倘適用，較短期間者)內，貼現所有預期未來現金收益或付款的比率。

(v) 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) (B) 金融工具(截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策)(續)

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約為一項要求發行人作出指定付款，以償還持有人因特定債務人無法按照債務工具的原有或經修訂條款支付到期款項而由此產生的損失。

本集團發行且非指定為透過按公平值於損益確認的財務擔保合約，初步按其公平值直接扣除與發行財務擔保合約相關的交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下各項最高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii) 初步確認的金額減(倘適用)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷。

(vii) 取消確認

當及僅當自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿或金融資產已轉移，而該轉移符合香港會計準則第39號取消確認的條件，本集團方會取消確認金融資產。

當相關合約的特定責任被解除、取消或屆滿，則取消確認金融負債。

(k) 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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 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。

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，惟倘所得稅與於其他全面收益內確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在其他全面收益中確認)及倘所得稅與於權益內直接確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在權益中確認)除外。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 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

融資租賃下應收承租人的款項入賬為本集團於租賃的淨投資的應收賬款。融資租賃收入分配至會計期間，以反映本集團就租賃的尚餘淨投資的固定定期回報率。

經營租賃的租金收入以直線法於租期內在損益賬內確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加入至已租賃資產賬面值，並以直線法於租期內確認為開支。

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。

經營租賃項下之應付租金總額以直線法於租期內在損益賬內確認。已收租賃獎勵於租期內確認為總租金開支之組成部分。

就租賃分類而言，物業租賃之土地及樓宇部分獨立予以考慮。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(n) 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。

(o) 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。

(p) 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)

(p) 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。

重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，計入期內損益中。

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幣。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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(q) 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。

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。

(r) 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層人員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則某一實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所在集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 某一實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)界定人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供關鍵管理人事服務。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受撫養人。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 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本集團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4(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
非流動資產總額	4,332,137	40,318	4,372,455
按金、預付款項及其他應收賬款	11,960	(12)	11,948
流動資產總額	2,257,128	(12)	2,257,116
儲備	5,290,790	40,306	5,331,096
總權益	5,475,671	40,306	5,515,977

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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4(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(初次應用香港財務報告準則第9號當日(「初次應用日期」))，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：

		按公平值 計入損益 的金融資產	可供出售投資
	附註	港幣千元	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)	42,068	—
於二零一八年一月一日的年初結餘		2,269,045	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響(續)

分類及計量(續)

		對可供出售 金融資產儲備 的影響	對保留溢利 的影響
	附註	港幣千元	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)	—	(1,762)
		<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>235,039</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)。

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響(續)

分類及計量(續)

(iii) 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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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。

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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	根據香港財務
			準則第39號 於二零一八年 一月一日的賬面值 港幣千元	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
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
會籍債券	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	1,514,828	1,514,828

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(iii) 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期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，本集團考慮相關及毋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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損的計量(續)

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，應收租金已根據攤估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 (未逾期)	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。

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損模式的影響(續)

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(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(續)

(iv) 過渡安排(續)

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號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。

5. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一八年及二零一七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23)分別約為港幣606,845,000元及港幣584,805,000元。

本集團於二零一八年及二零一七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虧損」呈列。

6. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	基金 平台投資	物業投資 及開發	基金投資	證券及 其他投資	對銷	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
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)	—
綜合收益表中所呈列的收入	56,392	36,739	84,711	15,984	(4,011)	189,815
分部業績	72,410	62,710	18,606	(30,524)		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						(56,971)
除所得稅前溢利						43,397

6. 分部資料(續)

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	—	36,556	—	23,547	(4,538)	55,565
分部業績	19,728	37,260	117	12,858		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						(55,737)
除所得稅前虧損						(72,341)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 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	110,307	629,218
綜合資產總值	6,569,464	6,589,265
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	261,967	1,075,562
綜合負債總值	763,599	1,113,594

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產，惟並無分配至某分部的物業、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除外。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債，惟應付稅項、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。

6. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

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	物業投資 及開發	基金投資	證券及 其他投資	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	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	(2,808)	—	—	—	(2,808)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

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	12,102	—	—	—	12,102

6. 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(金融工具除外)	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	—	—
	189,815	55,565	2,384,411	1,689,889

(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一筆收入(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一筆收入(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 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
	37,047	43,065

8. 其他開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業的直接營運開支	35,347	28,175
核數師酬金	4,202	4,329
經營租賃項下之租金款項	5,920	5,788
一般行政及辦公室開支	17,974	14,131
出售附屬公司	—	3,317
其他	20,681	25,793
	84,124	81,533

9. 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。

9. 購股權費用(續)

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% 相等於本公司於二零一一年六月二十三日已發行股本中的 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 16,000,000 份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。

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 份購股權於二零一三年八月九日歸屬及可予行使。就授予沈培英先生之餘下 16,000,000 份購股權而言，各自 4,000,000 份購股權已分別於二零一三年九月十六日、二零一四年八月九日、二零一五年八月九日及二零一六年八月八日歸屬及可予行使。已授出購股權的公平值合共為港幣 21,993,000 元。

於二零一五年三月九日，本公司根據該計劃建議授出 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二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度並無確認購股權費用。

於二零一八年十二月三十一日，根據該計劃已建議授出而尚未行使的購股權所涉及的股份數目為 34,510,000 股(二零一七年：36,510,000 股)，佔本公司於該日已發行股份的 7.65% (二零一七年：8.10%)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 購股權費用(續)

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。

購股權的變動如下：

	二零一八年		二零一七年	
	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	36,510,000	1.03	37,410,000	1.04
已行使	(400,000)	0.96	—	—
已沒收	(1,600,000)	—	(900,000)	—
於十二月三十一日尚未行使	34,510,000	1.02	36,510,000	1.03
於十二月三十一日可予行使	34,510,000	1.02	36,510,000	1.03

於二零一八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2.47年(二零一七年：3.47年)。

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算且就不可轉讓性及行為因素的影響予以調整。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 財務費用

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	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
	31,566	88,350

11. 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	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金		
— 本年度	3,492	4,043
— 往年撥備不足	710	286
	4,202	4,329
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
	(57,784)	(8,381)
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
撇銷物業、廠房及設備	—	20
出售物業、廠房及設備之虧損	—	246

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 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(附註33)	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。

12. 所得稅(續)

年內所得稅可調節至綜合收益表除稅前溢利／(虧損)如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	43,397	(72,341)
於各司法權區虧損的適用所得稅率計算的稅項	9,794	(6,831)
稅務上不可扣減支出的稅務影響	14,445	23,213
不用課稅收入的稅務影響	(32,876)	(18,197)
應佔合營公司業績的稅務影響	5,159	2,936
未確認稅務虧損的稅務影響	11,871	6,909
未確認暫時差額的稅務影響	(1,551)	(1,339)
其他	(1,332)	509
於往年(過度撥備)／撥備不足	(84)	280
代扣稅	7,238	7,197
所得稅支出	12,664	14,677

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 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)所披露的董事酬金如下：

	李明	沈培英	黎國鴻	李洪波	羅子琪	盧煥波	唐渭江 [△]	陳英順 [*]	崔月明 [#]	鄧偉 [^]	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
二零一八年											
袍金	—	180	180	180	180	180	150	125	30	55	1,260
其他酬金											
— 薪金及其他福利	30	30	1,486	30	30	30	24	20	5	9	1,694
— 退休福利計劃供款	—	—	145	—	—	—	—	—	—	—	145
總酬金	30	210	1,811	210	210	210	174	145	35	64	3,099
二零一七年											
袍金	—	180	180	180	180	180	—	—	180	180	1,260
其他酬金											
— 薪金及其他福利	31	595	1,304	31	31	31	—	—	31	31	2,085
— 退休福利計劃供款	—	56	127	—	—	—	—	—	—	—	183
總酬金	31	831	1,611	211	211	211	—	—	211	211	3,528

[△] 於二零一八年三月一日獲委任為非執行董事

^{*} 於二零一八年四月二十一日獲委任為獨立非執行董事

[#] 於二零一八年三月一日以執行董事身份辭任

[^] 於二零一八年四月二十日以前以獨立非執行董事身份退任

附註：

- 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。
- 截至二零一七年及二零一八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，作為吸引加入或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

14. 五名最高薪酬人員

年內五名最高薪酬人員包括一名(二零一七年：一名)董事(其酬金於附註13反映)。其餘四名(二零一七年：四名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪酬及其他福利	3,594	3,323
退休福利計劃供款	347	319
	3,941	3,642

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	4	4

已支付或應付予高級管理層成員酬金介乎於以下範圍：

	二零一八年 人數	二零一七年 人數
零至港幣1,000,000元	6	3

15. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利／(虧損)(續)

(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	(1,679)
本公司股東應佔溢利，經調整	10,550

	二零一八年 股份數目
股份	
用於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	289,208,000
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	743,107,000

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。

16. 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。

17. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港物業	388,930	358,900
美國物業	1,080,315	362,312
	1,469,245	721,212

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及住宅物業)於二零一八年及二零一七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62,893,000元(二零一七年：港幣22,086,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一八年十二月三十一日，本集團的91%(二零一七年：84%)投資物業乃根據經營租賃出租。於二零一八年十二月三十一日，美國投資物業港幣719,061,000元如附註27所披露已抵押作為貸款港幣425,327,000元(二零一七年：無)的抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

附註：(續)

(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。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年初	721,212	713,052
添置	749,113	—
轉撥至自用物業(附註 18)	(55,318)	—
匯兌調整	1,621	2,874
出售	(10,276)	—
出售附屬公司	—	(16,800)
重估投資物業的收益	62,893	22,086
於年末	1,469,245	721,212

於年內，本集團已將其位於力寶中心的其中一個商業單位作為業主自用辦公室，以供本公司之用。

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的公平值乃參考按每平方呎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(按本集團的物業質素而定)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、地點、大小、樓層及狀況等物業質素而定

17. 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)。

二零一八年十二月三十一日

物業及位置	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值		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
	港幣千元	估值技術			
位於香港的辦公室物業	355,900	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月港幣 55元至港幣63元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率	2.5%至3.0%	折讓率越高， 公平值越低
位於香港的住宅物業	33,030	收入資本化方法	估計租金價值	每平方米每月港幣 19元至港幣23元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率	2.3%	折讓率越高， 公平值越低
位於美國的住宅物業	194,413	直接比較	按物業質素(例如， 住宅物業景觀、 樓層及狀況)而 定的溢價或折讓	-6.6%至4.8%	經參考可資比較項目， 物業質素越高， 公平值越高
位於美國的寫字樓	885,902	直接比較	按寫字樓質素(例 如，物業地點、 大小及狀況)而 定的溢價 或折讓	-20%至16%	經參考可資比較項目， 物業素質越高， 公平值越高

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

二零一七年十二月三十一日

物業及位置	於二零一七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	358,900	收入資本化方法	估計租金價值 折讓率	每平方米每月港幣 51元至港幣60元 2.8%至3.3%	租金價值越高， 公平值越高 折讓率越高， 公平值越低
位於美國的住宅物業	210,665	直接比較	按住宅物業質素(例如，物業景觀、樓層及狀況)而定的溢價或折讓	-6.6%至3%	經參考可資比較項目，物業質素越高，公平值越高
位於美國的寫字樓	151,647	直接比較	按物業質素(例如，寫字樓的地點、景觀、樓齡及狀況)而定的溢價或折讓	-20%至10%	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。

18. 物業、機器及設備

	土地及樓宇	租賃物業裝修	傢俱、 裝置及設備	電腦設備	汽車	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
成本						
於二零一七年一月一日	—	3,735	2,088	775	708	7,306
匯率調整	—	—	18	8	—	26
出售附屬公司	—	—	—	—	(144)	(144)
出售	—	—	—	—	(708)	(708)
撤銷	—	—	(226)	—	—	(226)
添置	—	—	354	58	144	556
於二零一七年十二月三十一日	—	3,735	2,234	841	—	6,810
匯兌調整	—	—	(13)	(5)	—	(18)
自投資物業轉撥(附註17)	55,318	—	—	—	—	55,318
添置	—	526	342	293	—	1,161
於二零一八年十二月三十一日	55,318	4,261	2,563	1,129	—	63,271
折舊						
於二零一七年一月一日	—	2,192	1,937	669	265	5,063
匯率調整	—	—	18	8	—	26
出售	—	—	—	—	(317)	(317)
撤銷	—	—	(147)	—	—	(147)
年內支出	—	253	96	88	52	489
於二零一七年十二月三十一日	—	2,445	1,904	765	—	5,114
匯率調整	—	—	(13)	(6)	—	(19)
年內支出	1,349	314	171	109	—	1,943
於二零一八年十二月三十一日	1,349	2,759	2,062	868	—	7,038
賬面淨值						
於二零一八年十二月三十一日	53,969	1,502	501	261	—	56,233
於二零一七年十二月三十一日	—	1,290	330	76	—	1,696

附註：

於報告期末，本集團根據融資租賃持有的傢俬、裝置及設備賬面淨值約為港幣300,000元(二零一七年：港幣281,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 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	858,618	966,981

	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	858,618	966,981

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

19. 合營公司權益(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(b) (續)

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

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價5,500,000美元連同向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，本集團並無未履行承擔。

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))。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

<i>Gemini-Rosemont Realty LLC</i>	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	1,749,873	1,467,329
非流動資產	9,166,204	13,220,406
流動負債	(1,253,540)	(3,645,554)
非流動負債	(8,616,687)	(9,708,631)
資產淨值	1,045,850	1,333,550
計入上述金額為：		
現金及現金等值	1,289,023	536,206
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)	(7,847,754)	(8,139,308)
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款及撥備)	(841,302)	(2,955,128)
截至十二月三十一日止年度		
收入	1,337,485	1,516,450
本年度溢利/(虧損)	147,045	(109,930)
其他全面收入	(22,364)	—
全面總收入	124,681	(109,930)
計入上述金額為：		
折舊及攤銷	(1,549)	(1,510)
利息收入	6,252	3,683
利息支出	(551,655)	(601,256)
所得稅支出	(1,322)	(2,912)
調節至本集團於合營公司的權益：		
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
Gemini-Rosemont Realty LLC 資產淨值總額	1,045,850	1,333,550
本集團分佔 Gemini-Rosemont Realty LLC 資產淨值	822,996	931,431
商譽	35,622	35,550
於綜合財務報表的賬面值	858,618	966,981

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	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	—
	2,199,672	—

誠如附註4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，公平值計量的詳情載於綜合財務報表附註43(h)。

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約為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)。

20. 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (c) (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。房地產基金及私募基金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：私募基金不可贖回、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。

私募基金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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (c) (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。

21. 應收貸款

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

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。

21. 應收貸款(續)

附註：(續)

- (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19(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4(c)(ii)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。

22. 發展中物業

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日之賬面值	442,011	—
添置	36,676	442,011
匯兌調整	851	—
於十二月三十一日之賬面值	479,538	442,011
發展中物業包括：		
土地使用的權	414,294	414,294
建築成本及資本開支	64,393	27,717
匯兌調整	851	—
於十二月三十一日之賬面值	479,538	442,011

所有發展中物業均美國境內。

預計所有發展中物業將於本集團一般經營週期內完成，並分類至流動資產。預期於報告期末後超過十二個月之後完成及可供出售的發展中物業金額為港幣479,538,000元(二零一七年：港幣442,011,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23. 持作買賣的金融工具

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產		
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	3,070	45,725
— 於美國、歐洲、日本及中國上市的股本證券	167,814	222,061
	170,884	267,786
流動負債		
衍生工具：		
— 遠期外匯合約及期貨合約	401	—

上市證券的公平值乃參考自相關交易所可得的市場買入報價而釐定。

本集團持有的上市證券主要於香港、美國、歐洲、日本及中國上市。本集團的投資組合多元化，行業分佈廣泛，例如基金投資、保健、製造業、零售、保險及金融、資訊科技及天然資源。因此，本集團上市證券的價值受到全球資本市場的大幅波動，包括不同政治及經濟狀況的各種不明朗因素的大幅影響。

24. 受限制銀行存款

於二零一八年十二月三十一日，受限制銀行存款指託管及儲備港幣33,165,000元及已抵押銀行存款港幣16,055,000元。於二零一八年十二月三十一日，港幣8,387,000元的若干已抵押銀行存款已分類為流動資產。於二零一八年十二月三十一日，已抵押銀行存款結餘港幣7,668,000元以及託管及儲備港幣33,165,000元分類為非流動資產。

託管及儲備即指強制性存款，以保障租賃協議所載列的若干責任。該等現金結餘將主要用在需要時支付大修及維修費用。已抵押銀行存款已用於擔保附註27(b)所披露的貸款。

25. 現金及銀行結餘

本集團的銀行結餘及現金概述如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
銀行及現金結餘	816,569	1,464,603
原有到期日超過三個月之定期存款	—	50,225
現金及銀行結餘總額	816,569	1,514,828

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。

於二零一七年十二月三十一日，原有到期日超過三個月之定期存款按本集團即時現金需要定為六個月期間，並按各自定期存款年利率3.5%賺取浮動利息。

於二零一八年十二月三十一日，本集團約港幣36,059,000元(二零一七年：港幣11,171,000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。

26. 應付一間直接控股公司賬款

應付賬款為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 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
	87	48,066
<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	—
	425,533	448,882
	425,620	496,948

附註：

於報告期末，本集團的銀行貸款即指：

- 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(附註17)的美國物業投資及港幣16,055,000元(附註24)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。

28. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
普通股				
於年初	450,990,000	184,881	450,990,000	184,881
已行使購股權	400,000	572	—	—
	451,390,000	185,453	450,990,000	184,881

年內，本公司根據購股權計劃配發及發行 400,000 股每股港幣 0.96 元的普通股。

29. 儲備

本集團

本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 儲備(續)

本公司

	可換股 優先 股儲備	永久債券	其他儲備	注資儲備	股本削減 儲備	購股權 儲備	(累計虧損) / 保留溢利	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	3,898,698	—	—	942,910	—	23,871	(1,228,159)	3,637,320
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(523)	523	—
通過母公司借款之 出資額	—	—	—	24,924	—	—	—	24,924
股本削減(附註31)	(1,411,529)	—	—	—	1,411,529	—	—	—
股本削減產生的轉撥 (附註31)	—	—	—	—	(1,411,529)	—	1,411,529	—
發行永久債券(附註32)	—	1,599,860	—	—	—	—	—	1,599,860
發行永久債券後的轉撥 (附註32)	—	659,644	—	(659,644)	—	—	—	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	17,692	17,692
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	2,487,169	2,259,504	—	308,190	—	23,348	201,585	5,279,796
行使購股權	—	—	—	—	—	(188)	—	(188)
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(824)	824	—
股本削減(附註31)	(129,957)	—	—	—	129,957	—	—	—
股本削減產生的轉撥 (附註31)	—	—	—	—	(129,957)	—	129,957	—
剔除權益至負債 (附註31)	(610,399)	—	533,098	—	—	—	—	(77,301)
可換股優先股由 負債重新分類至權益 (附註31)	608,720	—	(533,098)	—	—	—	—	75,622
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	207,245	207,245
於二零一八年十二月 三十一日	2,355,533	2,259,504	—	308,190	—	22,336	539,611	5,485,174

30. 年內的業務收購

於二零一八年二月二十六日，本集團收購(a)於600 Clipper GP Partner A LLC的100%股本權益(其透過作為600 Clipper GP Partnership LP的普通合夥權益間接持有及控制600 Clipper Investment Partnership LP的全部普通合夥權益及0.5%有限合夥權益)及(b)於600 Clipper Investment Partnership LP的19.5%有限合夥權益，該等合夥從事基金平台投資。

本集團的主要業務活動為主要從事基金平台投資、物業投資及開發、基金投資以及證券及其他投資業務。董事認為，收購事項有助發展本集團的基金平台投資，並符合本集團的核心業務策略。除該業務策略外，本集團將豐富及擴展其與租戶、投資者、融資者及賣方等利益相關者之策略業務聯繫。

於收購日期，600 Clipper GP Partner A LLC及600 Clipper Investment Partnership LP的可識別資產及負債的公平值為：

	相等於約	
	千美元	港幣千元
投資物業	90,400	707,252
已抵押銀行存款	4,750	37,162
預付款項及其他應收賬款	1,041	8,144
應收關連公司賬款	1,692	13,237
託管及儲備	4,187	32,757
現金及銀行結餘	1,365	10,679
其他應付賬款及應計費用	(4,928)	(38,554)
借貸	(54,300)	(424,820)
	<hr/>	<hr/>
按公平值計算的可識別資產淨值總額	44,207	345,857
非控股權益	(35,606)	(278,567)
	<hr/>	<hr/>
已於損益確認的議價購買收益	(1,216)	(9,516)
	<hr/>	<hr/>
收購及轉讓代價	7,385	57,774

有關代價的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十九日的通函。

本集團以公平值或非控股權益分佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認被收購實體的非控股權益。該決定乃按逐個收購基礎作出。本集團已選擇按其在已收購可識別資產值的比例確認非控股權益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 年內的業務收購(續)

預付款項及其他應收賬款的公平值及應收關連公司款項與其合約總額相若。該等應收賬款並未減值及預期該等合約金額可悉數收回。

議價購買收益為屬本集團的議價能力及與賣方磋商交易的協定條款的能力。

收購相關成本港幣 4,969,000 元已支銷，並計入「其他開支」一項。

收購附屬公司所用現金(扣除已收購現金後)港幣 47,095,000 元已於綜合財務報表綜合現金流量表中披露。

於二零一八年二月二十六日至十二月三十一日期間，收購業務為本集團貢獻收入港幣 56,392,000 元及淨溢利港幣 18,717,000 元。倘收購於二零一八年一月一日發生，則截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及溢利分別為港幣 194,567,000 元及港幣 33,962,000 元。

31. 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。

31. 可換股優先股儲備(續)

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。

修訂

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「第二份補充契據」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「該等修訂」)，當中包括：(i) 將兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣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，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後維持有效。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股東的人士除外)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，同時自完成新發行完成起生效，惟：(i) 就若干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股東可於緊接完成新發行前行使有關兌換權，以增加其持股權至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其於有任何可換股優先股的股權)(「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/或可換股證券(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(「經修訂兌換價的調整」)。

有關建議修訂可換股優先股條款之詳情載列於分別本公司日期為二零一八年一月二十八日之公告及通函。

於二零一八年四月二十五日(「生效日期」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

31. 可換股優先股儲備(續)

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股獲須計入負債部分，並於初步確認時按公平值計量。其後，其獲分類為按公平值計入損益的金融負債。經調整可換股優先股公平值港幣 77,301,000 元與其於生效日期賬面值港幣 610,399,000 元間的差額確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於綜合權益變動表中呈列。

經修訂轉換價之調整於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的轉換價定為港幣 6 元。因此，經修訂可換股優先股的轉換權僅涉及本公司固定數目的普通股(即以換取固定數目股權結付)，於二零一八年七月一日，經修訂可換股優先股重新分類為股權投資。「其他儲備」亦於調整屆滿後重新分類為可換股優先股儲備。

可換股優先股的變動載列如下：

	負債部分	可換股 優先股儲備	其他儲備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的結餘	—	2,487,169	—
股本削減	—	(129,957)	—
於修訂後剔除權益至負債	77,301	(610,399)	533,098
公平值變動	(1,679)	—	—
於調整屆滿後將可換股優先股由負債重新分類至權益	(75,622)	608,720	(533,098)
於二零一八年十二月三十一日	—	2,355,533	—

31. 可換股優先股儲備(續)

經修訂可換股優先股的公平值於實際日期及二零一八年六月三十日約為港幣 77,301,000 元及港幣 75,622,000 元，均根據二項式模型釐定。該估值由與本集團並無關連的獨立估值師中和邦盟評估釐定。該等模型的主要輸入數據如下：

	於生效日期	於二零一八年 六月三十日
股價	港幣 1.22 元	港幣 1.18 元
換股價	港幣 6.00* 元	港幣 6.00* 元
預期波幅	50.66%	50.57%
無風險利率	2.27%	2.26%
預期股息率	1.71%	1.70%

* 受調整至經修訂換股價所限

股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，注銷 470,666,666 股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。產生自股本削減之本公司可換股優先股儲備賬進賬約港幣 1,411,500,000 元已計入本公司股本削減賬，而本公司股本削減儲備賬金額約港幣 1,411,500,000 元應用於抵銷本公司累計虧損。

有關股本削減之詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日之公告及本公司日期為二零一七年六月十三日之通函。

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行建議股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的 43,333,334 股可換股優先股(佔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%)(「第二次股本削減」)。

緊隨建議股本削減完成，由第二次股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣 130,000,000 元須轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣 130,000,000 元可抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減之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以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向本公司母公司盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元之無抵押永久債券。

根據認購協議，盛美就過往年度認購永久債券應付本公司之代價將以抵銷由盛美提供全部尚未償還其他貸款本金額及發行永久債券日期相關應計利息合共約港幣2,259,500,000元支付。

永久債券賦予權力收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部分)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於債券發行日期後10年(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期選擇按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部分永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述盛美撥備的其他貸款賬面金額連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣1,599,800,000元已用作清償上述支付的代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,600,000元已確認及轉撥為永久債券。永久債券被視為本公司權益。

33. 遞延稅項

遞延稅項(資產)/負債變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	14,480	6,671
從以下項目扣除的遞延稅項：		
— 損益(附註12)	6,394	7,723
匯兌調整	34	86
於十二月三十一日	20,908	14,480

33. 遞延稅項(續)

	加速稅項折舊／ (折舊超出相關 折舊撥備)	利息收入之 代扣稅	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	—	6,671	6,671
計入損益(附註12)	526	7,197	7,723
匯兌調整	—	86	86
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	526	13,954	14,480
計入損益(附註12)	(844)	7,238	6,394
匯兌調整	3	31	34
於二零一八年十二月三十一日	(315)	21,223	20,908

以下為就財務報告目的而作出的遞延稅項餘額分析：

	二零一八 港幣千元	二零一七 港幣千元
遞延稅項資產	(315)	—
遞延稅項負債	21,223	14,480
	20,908	14,480

於報告期末，本集團的未使用稅項虧損約港幣207,941,000元(二零一七年：港幣160,331,000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14,172,000元(相等於約人民幣10,832,711元)(二零一七年：港幣12,438,000元(相等於約人民幣9,349,999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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 租賃

融資租賃

於二零一八年十二月三十一日，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 二零一八年 港幣千元	利息 二零一八年 港幣千元	現值 二零一八年 港幣千元
一年內	111	24	87
一年後但於五年內	266	60	206
	377	84	293

於二零一七年十二月三十一日，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 二零一七年 港幣千元	利息 二零一七年 港幣千元	現值 二零一七年 港幣千元
一年內	84	18	66
一年後但於五年內	273	58	215
	357	76	281

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	4,260	4,600
第二至第五年(包括首尾兩年)	846	2,976
	5,106	7,576

34. 租賃(續)

經營租賃 — 本集團作為承租人(續)

經營租賃支出乃本集團因租用辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期為一至兩年(二零一七年：一至三年)，租金在租約期內是固定的。

本年度物業租金收入已於附註6中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期為六個月至八年(二零一七年：六個月至七年)，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收款，其到期日如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	75,180	29,511
第二至第五年(包括首尾兩年)	248,863	52,021
五年後	124,326	1,056
	448,369	82,588

35. 資本承擔

已於報告期末訂約但尚未計入的資本開支：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
向非上市投資注資(附註20(c)(v))	—	2,225
發展中物業(附註22)	18,495	9,712
	18,495	11,937

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

36. 綜合現金流量表附註

產生自融資活動之負債對賬：

	銀行貸款及 其他貸款	融資租賃	應付直接控股 公司賬款	應付利息	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	2,048,945	70	—	4,686	2,053,701
現金流量變動：					
來自一間直接控股公司之現金墊款	—	—	552,675	—	552,675
已付融資租賃租金之資本	—	(78)	—	—	(78)
已付利息	—	—	—	(23,718)	(23,718)
來自融資現金流量之變動總額：	—	(78)	552,675	(23,718)	528,879
其他變動：					
匯兌調整	4,213*	—	—	—	4,213
其他貸款之估算利息開支(附註10)	57,140*	—	—	—	57,140
銀行及其他貸款的利息(附註10)	—	—	—	28,819*	28,819
融資租賃項下的收購資產	—	331*	—	—	331
融資租賃項下的撤銷資產	—	(59)*	—	—	(59)
融資租賃項下責任的融資費用	—	17*	—	—	17
通過母公司貸款的出資額	(24,924)*	—	—	—	(24,924)
轉換為永久債券(附註32)	(1,590,707)*	—	—	(9,153)*	(1,599,860)
安排費用攤銷(附註10)	2,000*	—	—	—	2,000
其他費用總額	(1,552,278)	289	—	19,666	(1,532,323)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	496,667	281	552,675	634	1,050,257

36. 綜合現金流量表附註(續)

產生自融資活動之負債對賬：(續)

	銀行貸款 港幣千元	融資租賃 港幣千元	應付直接控股		合計 港幣千元
			公司賬款 港幣千元	應付利息 港幣千元	
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	496,667	281	552,675	634	1,050,257
現金流量變動：					
向一間直接控股公司的現金還款	—	—	(325,721)	—	(325,721)
已付融資租賃租金之資本	—	(116)	—	—	(116)
銀行貸款的現金還款	(500,000)	—	—	—	(500,000)
已付利息	—	—	—	(28,360)	(28,360)
來自融資現金流量之變動總額：	(500,000)	(116)	(325,721)	(28,360)	(854,197)
其他變動：					
匯兌調整	507*	—	—	—	507
銀行及其他貸款的利息(附註10)	—	—	—	27,726*	27,726
融資租賃項下的收購資產	—	104*	—	—	104
融資租賃項下責任的融資費用	—	24*	—	—	24
收購一間附屬公司令貸款增加(附註30)	424,820*	—	—	—	424,820
安排費用攤銷(附註10)	3,333*	—	—	—	3,333
其他費用總額	428,660	128	—	27,726	456,514
於二零一八年十二月三十一日	425,327	293	226,954	—	652,574

* 非現金交易

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 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。

截至二零一八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1,226,000元(二零一七年：港幣1,054,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

38. 非控股權益

本集團其中一間附屬公司600 Clipper Investment Partnership LP擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。本集團為600 Clipper Investment Partnership LP的普通合夥人，持有600 Clipper Investment Partnership LP的19.5%有限合夥權益。由於本集團為600 Clipper Investment Partnership LP的普通合夥人，本集團擁有經營、管理及控制600 Clipper Investment Partnership LP的業務及事務的完整、唯一及完全權利、權力及酌情權，並於進行及發展該合夥企業事務的過程中作出一切影響其事務的決策。

38. 非控股權益(續)

在作出集團內對銷前及扣除損益及現金流(原因是本集團的業務及截至二零一八年十二月三十一日止年度的現金流量並無受影響)後，有關該公司的財務資料概要呈列如下：

	二零一八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度	
收入	56,392
本年度溢利	19,891
全面總收入	19,891
分配至非控股權益的溢利	18,504
已付非控股權益的股息	20,240
截至十二月三十一日止年度	
經營活動現金流量收入	15,736
投資活動所用現金流量	(403)
融資活動所用現金流量	(3,070)
現金流入淨額	12,263

	二零一八年 港幣千元
於十二月三十一日	
流動資產	67,580
非流動資產	724,736
流動負債	(25,324)
非流動負債	(425,533)
資產淨值	341,459

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 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13)，截至二零一八年十二月三十一日止年度為港幣3,099,000元(二零一七年：港幣3,528,000元)。

除分別於附註21及26披露向合營公司提供的貸款及應付直接控股公司的賬款，於附註13披露主要管理人員的酬金以及下文披露的交易外，本集團及本公司並無與關聯方訂立任何其他交易。

除於財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於年內本集團與其關聯方訂立以下交易。有關交易乃按本集團管理層釐定的估計市場價格進行。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
與母公司的交易：		
— 已付／應付利息	—	18,409
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金	34	357
— 已付樓宇管理費	4	34
— 出售汽車	—	145
	38	536
與合營公司的交易：		
— 已付資產管理費	4,522	—
— 已付樓宇管理費	402	364
— 其他貸款利息收入(附註(a))	(25,568)	(25,696)
	(20,644)	(25,332)

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，誠如附註21所述，應收貸款合共55,753,000美元(相等於港幣434,525,000元)(二零一七年：55,753,000美元(相等於港幣435,814,000元))為應收合營公司賬款，誠如附註19(b)所述，當中營運資金融資10,000,000美元由本集團於二零一四年十二月三十一日向合營公司授出。年內來自應收貸款之利息收入約港幣25,568,000元(二零一七年：港幣25,696,000元)。

39. 關聯方交易(續)

- (b) 於二零一八年二月二十六日，本集團向 Gemini-Rosemont 收購 (a) 於 600 Clipper GP Partner A LLC 的 100% 股本權益(其透過作為 600 Clipper GP Partnership LP 的普通合夥權益間接持有及控制 600 Clipper Investment Partnership LP 的全部普通合夥權益及 0.5% 有限合夥權益)及 (b) 600 Clipper Investment Partnership LP 的 19.5% 有限合夥權益，代價約 7,385,000 美元，有關詳情載於附註 30 及本公司日期分別為二零一八年二月二十六日及二零一八年三月二十九日的公告及通函。

40. 控股公司的財務狀況表

	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			
投資於附屬公司	41	2,082,946	1,948,261
應收附屬公司賬款	41	2,975,440	3,238,233
		5,058,386	5,186,494
流動資產			
按金及預付款項		51,840	251
應收附屬公司賬款	41	932,584	732,333
銀行結餘及現金		37,018	606,911
		1,021,442	1,339,495
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		6,870	10,049
應付一間直接控股公司賬款	41	394,568	552,675
應付附屬公司賬款		7,763	1,921
貸款		—	48,000
		409,201	612,645
淨流動資產		612,241	726,850
總資產減流動負債		5,670,627	5,913,344

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 控股公司的財務狀況表(續)

		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
	附註		
資本及儲備			
股本	28	185,453	184,881
儲備	29	5,485,174	5,279,796
總權益		5,670,627	5,464,677
非流動負債			
貸款		—	448,667
總權益及非流動負債		5,670,627	5,913,344

代表董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

41. 投資於附屬公司

		本公司 二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市股份，按成本計		3,113	3,113
視作注資(附註)		2,079,833	1,945,148
		2,082,946	1,948,261

附註：

該等賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

41. 投資於附屬公司(續)

董事認為，根據彼等於二零一八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2,975,440,000元(二零一七年：港幣2,079,833,000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。截至二零一八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1,994,707,000元(二零一七年：港幣1,945,148,000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%(二零一七年：2.26%至12.51%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

下表為董事認為於二零一八年及二零一七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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
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
創城環球有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
越城投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	100*	投資控股
Dawn City Global II LLC	美國	美國	12,039,641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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
Dawn City Global LLC	美國	美國	12,064,998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
添威環球有限公司	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
Gemini Investment Palo Alto LLC	美國	美國	1,003,340美元	100	—	物業開發
盛洋海外投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
盛洋地產(香港)有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	投資控股
盛洋興盛有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100*	—	投資控股
盛洋興盛投資有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股

41. 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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC	美國	美國	68,172,159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
Golden Skyline Golden Limited	英屬處女群島	美國	1美元	100	—	投資控股
Grandeur New Global II LLC	美國	美國	5,801,556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	5,822,562美元	100	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	49,978美元	100	100	投資控股
建鋒控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
錦盈投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	投資控股
天怡創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100*	100*	投資控股
健發有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
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
領魅環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	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	23,768,263美元	100	100	投資控股
Rosemont WTC Denver GPM LLC Holdings LLC	美國	美國	10,908,086美元	100	100	投資控股
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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
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	8,023,309美元	100	100	物業投資
Shine Victory LLC	美國	美國	8,044,153美元	100	100	投資控股
漢福環球投資有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
騰海有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
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	6,817,909美元	100	100	投資控股
Southcourt Operating LLC	美國	美國	18,072,294美元	100	100	物業投資
澤亮有限公司	英屬處女群島	香港	1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	100	投資控股
Starry Yield Holdings Limited	英屬處女群島	香港	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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
錫城投資有限公司	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	100	投資控股
泰威環球有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	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
卓賢控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
Vital Harvest Global Limited	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	投資控股
Gemini-Rosemont New York Holdings LLC	美國	美國	65,736,342美元	100	—	物業開發
Gemini-Rosemont New York LLC (前稱「535 AOA LLC」)	美國	美國	959,171美元	100	100	物業開發
531-539 Sixth Avenue LLC (前稱「539 AOA LLC」)	美國	美國	63,276,335美元	100	100	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 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
				二零一八年	二零一七年	
				%	%	
600 Clipper GP Partner A LLC	美國	美國	1,045美元	100	—	物業開發
600 Clipper GP Partner B LLC	美國	美國	188,055美元	100	—	物業開發
600 Clipper SPV LLC	美國	美國	7,383,635美元	100	—	物業開發
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
深圳譽得股權投資管理有限公司*	中國	中國	2,000,000美元	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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 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27)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。

以下為於報告末本集團的借貸比率：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
本公司擁有人應佔權益總額	5,805,865	5,475,671
總資產	6,569,464	6,589,265
權益對總資產比率總值	0.88:1	0.83:1

43. 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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<i>金融資產</i>		
按公平值計入損益的金融資產	2,199,672	—
可供出售投資	—	2,226,977
金融工具 — 持作買賣	170,884	267,786
按攤銷成本列賬		
— 其他應收賬款	26,792	1,835
— 應收貸款	434,525	435,814
— 現金及銀行結餘	816,569	1,514,828
受限制銀行存款	49,220	—
	3,697,662	4,447,240
<i>按攤銷成本列賬的金融負債</i>		
— 其他應付賬款及應計費用	83,680	45,151
— 應付一間直接控股公司賬款	226,954	552,675
— 借貸	425,620	496,948
	736,254	1,094,774

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 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
美元	938,179	1,157,179	226,954	552,675
人民幣	25,418	54,178	—	—
日圓	6	6	—	—
加拿大元	3	—	—	—
澳元	45	52	—	—
英鎊	896	1	—	—
歐元	4,692	756	—	—
	969,239	1,212,172	226,954	552,675

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。

43. 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)的累計影響。正/(負)數指於二零一八年的溢利增加/(減少)及於二零一七年的虧損減少/(增加)。

本集團	二零一八年		二零一七年	
	外匯匯率 增加/ (減少)	損益影響	外匯匯率 增加/ (減少)	損益影響
	港幣千元		港幣千元	
人民幣兌港幣	10%	2,541	10%	5,418
	(10%)	(2,541)	(10%)	(5,418)
日圓兌港幣	10%	1	10%	1
	(10%)	(1)	(10%)	(1)
澳元兌港幣	10%	5	10%	5
	(10%)	(5)	(10%)	(5)
英鎊兌港幣	10%	90	10%	—
	(10%)	(90)	(10%)	—
歐元兌港幣	10%	462	10%	76
	(10%)	(462)	(10%)	(76)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(d) 利率風險管理

本集團貸款的利率及償還條款於財務報表附註27披露。

銀行貸款按固定利率或浮動利率授出，故本集團承擔公平值利率風險或現金流利率。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款按固定利率計息，且須於二零二八年悉數償還。本集團並無使用任何金融工具對沖利率風險的潛在波動。

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，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績則增加／減少港幣2,128,000元(二零一七年：港幣2,485,000元)。

二零一七年的有關分析已按相同基準進行。

43. 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按公平值計入損益的金融資產(附註20)及持作買賣的金融工具(附註23)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。

按公平值計入損益的金融資產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按公平值計入損益的金融資產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。

倘按公平值計入損益的金融資產組合持有的上市股本證券(二零一七年：可供出售投資)的價格上升/下跌10%，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績將因按公平值計入損益的金融資產組合持有的上市股本證券的公平值變動而增加/減少港幣55,153,000元(二零一七年：其他全面收益增加/減少港幣84,978,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(e) 其他價格風險(續)

倘有關與股價掛鈎的股本證券及未來合約的價格增加／減少10%，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利因持有作買賣的金融工具的公平值變動而增加／減少港幣17,048,000元(二零一七年：年內虧損將減少／增加港幣26,779,000元)。

由於報告期末並無持有上市股權投資，本公司毋須承受其他價格風險。

(f) 信貸風險管理

信貸風險指金融工具的交易對手方未能履行其於金融工具條款下的責任並導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自其應收租金、應收貸款、其他應收賬款及銀行結餘。

就應收租金而言，本集團透過嚴格挑選交易對手方及與信譽良好的交易對手及要求租戶提供租金按金方進行交易，限制其信貸風險承擔。本集團緊密監察應收賬款結餘的賬齡。倘出現逾期結餘，則會採取跟進行動。此外，管理層定期評估應收賬款的可回性，並按個別情況及考慮客戶或債務人的財務狀況、當前信譽、過去結付記錄、與本集團的業務以及其他因素例如現時市況等，釐定有關應收賬款的任何虧損撥備。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有若干信貸風險集中，原因是本集團94%的應收租金為本集團應收相關年度最大客戶的賬款。

43. 金融工具(續)

(f) 信貸風險管理(續)

本集團評估按持續基準評估有關年度自初步確認起，其信貸風險承擔是否有大幅增加。為評估信貸風險是否有大幅增加，本集團比較可使用年內報告日期及初步確認日期的應收賬款違約風險。就此而言，本集團考慮相關及無需過多成本或努力下可獲得的合理及有憑證的資料，包括基於本集團過往經驗以及知情信貸評估的定量及定性資料及分析，及包括前瞻性資料。尤其是當評估信貸風險自初步確認起有關大幅增加時，已考慮以下資料。

- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，該等變動預期對客戶履行其債務責任的能力造成重大變動。
- 客戶的預期表現及行為出現重大變動，包括客戶於本集團的付款狀況。
- 客戶業務所在的監管、經濟或技術環保出現實際或預期重大變動，導致客戶履行其債務責任的能力出現重大變動。

倘金融資產已逾期30天，本集團假設該金融資產的信貸風險大幅增加，除非本集團有合理及有憑證的資料顯示屬其他情況。

當發生以下情況：(i) 債務人不太可能向本集團全數支付其信貸責任，而本集團並無追溯權採取行動例如變現抵押品(如其持有任何)；或(ii) 金融資產逾期超過90天，則本集團認為有關金融資產發生違約，除非本集團有合理及有憑證的資料，顯示更滯後的違約標準較合適，則作別論。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(f) 信貸風險管理(續)

本集團於各報告期末評估金融資產是否屬信貸減值。當發出一件或多項事件而對金融資產的估計未來現金流量造成負面影響，則該金融資產屬信貸減值。金融資產發生信貸減值的憑證包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或欠付利息或本金額；
- 借款人可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人有不利影響。

本集團方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量應收租金賬款的虧損撥備，有關預期信貸虧損金額參考債務人的過往違約經驗、有關各債務人所承擔風險的當時市況以及金錢的時間價值(如適當)，使用撥備矩陣計算。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料，並參考可能影響債務人償付應收租金賬款的能力的一般宏觀經濟條件。應收租金已根據相同的信貸風險特點及逾期天數分為不同組別。

本集團使用以下撥備矩陣釐定其應收貸款及應收租金的預期信貸虧損。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分部的虧損模式有重大差別，本集團並無進一步區分其不同客戶基礎之間按逾期狀況釐定的虧損撥備。

	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元
即期(未逾期)	0.5%	0.5%

43. 金融工具(續)

(f) 信貸風險管理(續)

於二零一八年十二月三十一日的貸款及應收租金虧損撥備釐定如下：

於二零一八年十二月三十一日	應收貸款	應收租金	總計
預期信貸損失率(%)	0.5%	0.5%	
應收貸款的總賬面值，即期(未逾期) (港幣千元)	436,708	—	436,708
應收租金的總賬面值，即期(未逾期) (港幣千元)	—	20,563	20,563
虧損撥備(港幣千元)	2,183	116	2,299

本集團按攤銷成本列賬的所有應收貸款被視為信貸風險低，因此，年內已確認的虧損撥備限制為12個月預期信貸虧損。

本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無提供任何擔保，而令本集團承擔信貸風險。

有關提供予合營公司的貸款，包括授予合營公司的營運資金融資10,000,000美元的最高信貸風險承擔以及貸款及融資的主要條款於附註21披露。

信貸政策已獲貫徹應用，並被視為有效限制本集團的信貸風險承擔至理想水平。

年內有關應收租金賬款及應收貸款的虧損撥備變動如下：

	應收貸款 千港元	應收租金賬款 千港元	合計 千港元
根據香港會計準則39號的二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的結餘	—	—	—
初次應用香港財務報告計則第9號的影響(附註4(c)(iii))	1,750	12	1,762
二零一八年一月一日的結餘	1,750	12	1,762
年內已確認的減值虧損	433	104	537
二零一八年十二月三十一日的結餘	2,183	116	2,299

本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無提供任何擔保，而令本集團承擔信貸風險。

信貸政策已獲貫徹應用，並被視為有效限制本集團的信貸風險承擔至理想水平。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(g) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團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。

	加權平均 實際利率	於要求時 或於一個月 內償還				未貼現現金 流量總額	
		一至三個月	三個月至一年	一年以上	賬面值	賬面值	
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零一八年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		11,815	—	71,865	—	83,680	83,680
應付一間直接控股公司賬款		226,954	—	—	—	226,954	226,954
貸款	3.72%	1,370	2,610	12,160	553,957	570,097	425,620
		240,139	2,610	84,025	553,957	880,731	736,254
二零一七年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		13,146	—	32,005	—	45,151	45,151
應付一間直接控股公司賬款		552,675	—	—	—	552,675	552,675
貸款	2.61%	983	1,878	57,445	456,919	517,225	496,948
		566,804	1,878	89,450	456,919	1,115,051	1,094,774

43. 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)。

	於二零一八年十二月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	2,211	2,211
— 會藉債券(附註(ii))	—	—	5,700	5,700
— 非上市基金投資 (附註(i)及(iii))	—	401,645	1,790,116	2,191,761
— 持作買賣金融工具	170,484	—	—	170,484
	170,484	401,645	1,798,027	2,370,156

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(h) 金融工具的公平值(續)

	於二零一七年十二月三十一日			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日 按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市基金投資(附註(ii))	—	473,971	—	473,971
— 持作買賣金融工具	267,786	—	—	267,786
	<u>267,786</u>	<u>473,971</u>	<u>—</u>	<u>741,757</u>

截至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止年度，第一層及第二層之間並無金融資產及金融負債的公平值計量轉撥，第三層亦無轉入或轉出。

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，非上市股本投資及會藉債券及若干非上市基金投資的公平值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估分類為屬第三層公平值計量。按公平值等級第三級計量的金融工具的變動如下：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
於年初	1,795,074	—
於損益確認的公平值變動	2,953	—
於年末	<u>1,798,027</u>	<u>—</u>

43. 金融工具(續)

(h) 金融工具的公平值(續)

於財務狀況表內確認的公平值計量

若干按公平值計入損益的金融資產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。歸納為二級的該等按公平值計入損益的金融資產(附註20(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。

於二零一八年十二月三十一日，歸納為二級的按公平值計入損益的金融資產及持作買賣的金融工具之公平值分別為港幣401,645,000元(二零一七年：按公平值計量的可供出售投資港幣473,971,000元)及港幣170,484,000元(二零一七年：港幣267,786,000元)。

除附註20及23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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 金融工具(續)

(h) 金融工具的公平值(續)

於財務狀況表內確認的公平值計量(續)

估值基於以下重大不可觀察輸入數據：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍/價值	公平值對輸入數據的敏感度
會籍債券	市場法	經紀報價	港幣5,450,000元至 港幣6,100,000元	倘經紀報價增加10%，公平值將會增加港幣570,000元； 倘經紀報價減少10%，公平值將會減少港幣570,000元
非上市基金投資，其主要可用於住宅及商業房地產投資	市場法	按物業質素(例如物業的景觀、樓層、大小及狀況)而定的溢價或折讓	-10%至10%	倘折讓減少5%，公平值將會增加港幣109,480,000元；倘折讓減少5%，公平值將會增加港幣109,480,000元
非上市基金投資，其投資於用於房地產項目	市場法	按物業質素(例如物業的位置、景觀、大小、狀況及樓齡)而定的溢價或折讓	-3%至20%	倘折讓減少5%，公平值將會增加港幣18,800,000元；倘折讓增加5%，公平值將會減少港幣18,800,000元

43. 金融工具(續)

(h) 金融工具的公平值(續)

於財務狀況表內確認的公平值計量(續)

第二層級的非上市基金投資的公平值乃參考報告期末投資基金相關資產及負債的公平值釐定。

按攤銷成本計量之金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

44. 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17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、租金回報及物業質素的溢價或折扣的估計。於倚賴該估值報告時，董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (b) 誠如附註4(c)(ii)所述，本集團的減值模型以「預期信貸虧損模型」取代「已產生虧損模型」。香港財務報告準則第9號規定本集團確認應收賬款、按攤銷成本列賬的金融資產、合資資產及按公平值計入其他全面收入的債務投資的預期信貸虧損，相比之前的香港會計準則第39號，虧損撥備按以下基準計量：(1)因在報告期末後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損，則按12個月預期信貸虧損計量；及(2)因在金融工具的預期可使用年期內所有潛在違約事件導致的預期信貸虧損，則該年限內預期信貸虧損計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

44. 主要會計估計及判斷(續)

- (c) 本集團按獨立專業估值師進行的估值估算若干金融資產的公平值。在釐定公平值時，估值師依據的不同估值方法涉及物業質素的溢價或折讓及利率。董事已作出判斷並信納估值方法足以反映現時市況。
- (d) 管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師提供之市場估值報告等現行市場數據，釐定發展中物業之可變現淨值。有關估值乃按若干受不確定因素所限之假設而進行，並可能與實際結果有重大差異。於作出判斷時，管理層已合理考慮對主要按於報告期末出現之市況而作出之相關假設。此等假設定期與實際市場數據及市場上之實際交易作比較。

45. 批准財務報表

本公司董事已於二零一九年二月二十八日批准及授權刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。

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 (平方呎)	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)
香港 新界大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔9座 41樓H室	東涌市地段1	住宅	1,019	100%	二零四七年 六月三十日
香港 新界大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔8座 48樓H室複式連平台	東涌市地段1	住宅	1,646	100%	二零四七年 六月三十日

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 (平方呎)	本集團所佔 權益%	政府租賃期屆滿/ 永久業權
香港 新界大嶼山 東涌美東街2號 東堤灣畔平台第一層(北側)D80號泊車位	東涌市地段第1號	住宅	135	100%	二零四七年 六月三十日
美國 紐約 William Street 15號 單位16G, 20A, 20B, 21D, 25G, 26C, 26G, 28D, 29C, 30D, 31F, 32F, 32G, 33E, 34B, 34G, 35C, 35E, 37C	不適用	住宅	16,553	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	145,950	100%	永久業權
美國 加州94002 貝爾蒙特 500及600 Clipper Drive	不適用	辦公室	158,596	20%	永久業權

* 此即指本集團於600 Clipper Investment Partnership LP(其繼而透過其附屬公司擁有此物業)擁有的全部普通合夥權益及20%有限合夥權益。由於本集團為600 Clipper Investment Partnership LP的普通合夥人，授權本集團擁有全部、獨立及完整權利、權力及酌情權以營運、管理以及控制600 Clipper Investment Partnership LP(包括此物業)的業務及事宜，故600 Clipper Investment Partnership LP計入為本集團一間附屬公司。

發展中物業的詳情

地址	地段編號	用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計開發 總樓面積 (平方呎)	本集團所佔 權益%	政府租賃期屆滿 /永久業權	完成階段	預計完成日期
美國 紐約市曼克頓 第六大道531-537及539號	不適用	綜合用途 住宅發展	8,054	82,000	100%	永久業權	完成清拆	二零二零年 第四季度

五年財務概要

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	91,915	22,633	83,097	55,565	189,815
除稅前溢利／(虧損)	(144,738)	(1,133,009)	(248,109)	(72,341)	43,397
稅項	(100)	(2,238)	(5,269)	(14,677)	(12,664)
本年度溢利／(虧損)	(144,838)	(1,135,247)	(253,378)	(87,018)	30,733

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	5,887,811	6,528,232	5,926,243	6,589,265	6,569,464
負債總額	(1,580,765)	(2,571,886)	(2,092,051)	(1,113,594)	(763,599)
	4,307,046	3,956,346	3,834,192	5,475,671	5,805,865
權益分屬於：					
本公司股東	4,307,046	3,956,346	3,834,192	5,475,671	5,529,034
非控股權益	—	—	—	—	276,831
	4,307,046	3,956,346	3,834,192	5,475,671	5,805,865

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
黎國鴻
崔月明(於二零一八年三月一日辭任)

非執行董事

李明(榮譽主席)
李洪波
唐潤江(自二零一八年三月一日起獲委任)

獨立非執行董事

羅子璘
盧煥波
陳英順(自二零一八年四月二十一日起獲委任)
鄧偉(於二零一八年四月二十日退任)

審核委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順(自二零一八年四月二十一日起獲委任)
鄧偉(於二零一八年四月二十日退任)

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順(自二零一八年四月二十一日起獲委任)
鄧偉(於二零一八年四月二十日退任)

提名委員會

李明(主席)
沈培英
羅子璘
盧煥波
陳英順(自二零一八年四月二十一日起獲委任)
鄧偉(於二零一八年四月二十日退任)

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