

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

本公司董事局（「**董事**」或「**董事局**」）欣然公佈盛洋投資（控股）有限公司（「**本公司**」）與其附屬公司（合稱「**本集團**」或「**我們**」）截至二零一九年十二月三十一日止年度（「**本年度**」或「**二零一九年**」）經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

財務業績

本年度，本集團錄得分屬於擁有人的虧損約港幣94,700,000元（於二零一八年則錄得分屬於本公司擁有人溢利約港幣12,200,000元）。

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。

就基金平台而言，本集團通過與我們於美利堅合眾國（「美國」）的房地產基金平台 Gemini-Rosemont Realty LLC（「GR Realty」）的策略合作，繼續開拓美國房地產市場。於二零一九年，GR Realty 積極執行投資及經營策略以應對市場變化，在項目選擇上採取更謹慎的考量態度，更集中地關注以科技帶動發展、質素較高的美國門戶城市及一線城市市場（例如近年於西雅圖及矽谷作出的投資），並不斷變現早年於美國非門戶城市的投資。此外，為改善營運效率，GR Realty 整合其地區辦公室，同時將公司總部搬遷至全球最大商業房地產市場之一的洛杉磯，有助促進 GR Realty 與美國以至國際業界夥伴及市場的連繫，並佔據更有利位置以把握迎面而來的各種機遇。儘管實施該重新定位策略，惟 GR Realty 仍於非門戶市場中擁有若干物業，而有關物業的估值於二零一九年有所減少。預計中美貿易磨擦將會導致負面市場氣氛持續及市場前景不明朗，故我們預期來年租戶對寫字樓及非門戶城市將會維持審慎。儘管如此，我們對執行重新定位策略所創造的中期價值仍然持樂觀態度。本集團將緊貼其目前策略，務求更有效地把握在美國的良好業務機遇，同時審慎擴大資產管理規模。

就物業開發而言，本集團聯合富經驗的商業夥伴，持續推進我們位於紐約市曼哈頓核心位置的試點項目。該項目將開發為一個綜合住宅項目，預計總樓面面積約為 82,000 平方呎，涵蓋獨特產品種類和豪華配套設施。項目已於二零一九年第一季度順利展開施工，預期將於二零二一年下半年竣工。

財務回顧

收入

於二零一九年，本集團錄得收入約為港幣 115,500,000 元（二零一八年：約港幣 189,800,000 元）。收入減少約港幣 74,300,000 元，主要由於與二零一八年相比，我們於二零一九年的基金投資採納保守的股息政策，致令我們於二零一九年的基金投資並無產生股息收入（二零一八年：來自基金投資的股息收入約港幣 84,700,000 元）。誠如下表所載的收入分析所披露，租金收入於二零一九年增加約 22%，主要由於我們在二零一八年上半年所收購的股本投資（其於美國加州三藩市半島的核心地帶擁有核心寫字樓）錄得全年租金收入，惟有關租金收入增加已被上述股息收入減少所抵銷。

下表載列本集團於二零一九年及二零一八年的收入分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租金收入	113,612	93,131
股息收入	1,887	96,684
	<u>115,499</u>	<u>189,815</u>

其他收入

本集團於本年度的其他收入約為港幣36,000,000元(二零一八年：約港幣37,000,000元)。其他收入主要包括銀行利息收入及來自本集團應收貸款的其他利息收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動

本年度，本集團錄得按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生的收益約港幣23,200,000元(二零一八年：虧損約港幣65,200,000元)。按公平值計入損益的金融資產公平值變動主要由於本集團持有的非上市基金投資價值出現變動。有關重大非上市基金投資詳情於下文業務回顧一節項下「基金投資」中披露。

應佔合營公司業績

本年度錄得應佔合營公司虧損約港幣1,200,000元(二零一八年：虧損約港幣2,800,000元)，此乃我們應佔美國房地產基金平台GR Realty權益的虧損。儘管本年度產生若干作為重新定位計劃而整合其地區辦事處的一次性支出，GR Realty仍錄得溢利約170,000美元(扣除稅項及其他全面收益)，而GR Realty投資及控制的若干參股項目則錄得虧損約320,000美元。GR Realty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。展望未來，隨著中美兩國於二零一九年十二月簽訂「第一階段」貿易協議，GR Realty將緊貼其投資計劃，集中於美國潛力優厚的市場進行投資。本集團將密切監察及支持GR Realty的業務策略，並會不時採用適當措施。

金融資產的減值虧損撥備

根據香港財務報告準則第9號—金融工具，本年度就提供予GR Realty的貸款(按預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)率約14%確定)及應收租金(按預期信貸虧損率約0.5%確定)作出約港幣58,700,000元(二零一八年：撥備約港幣500,000元)金融資產的減值虧損撥備，而於二零一九年十二月三十一日該等提供予GR Realty的貸款及應收租金的總額須作出有關撥備約港幣468,300,000元。該等減值準則規定本集團確認於每個報告期末計量的應收租金及應收貸款的可撥回預期信貸虧損撥備，以反映應收賬款的信貸風險變動。本集團會參考相關及可獲得的合理且有理據的資料考慮信貸風險，其中包括量化及定性資料及分析，例如本集團過往經驗、相似行業市場狀況見解及其他相關因素。於二零一九年，鑑於全球經濟前景不明朗局勢持續、美國總統大選即將舉行，加上中美貿易談判下一階段的結果屬未知之數，或會對全球經濟造成影響，故本集團對預期信貸虧損採取審慎的估計，並認為預期信貸虧損的前瞻性因素將會有所增加。本集團將密切監察應收租金及應收貸款的信貸風險及表現，並定期檢討預期信貸虧損。

於二零一九年十二月三十一日，應收租金(經扣除應收租戶的預期信貸虧損撥備)約為港幣34,000,000元(二零一八年：約港幣20,500,000元)，有關款項於報告期末尚未逾期。概無向租戶授予信貸期。

財務成本

本年度財務成本由二零一八年約港幣31,600,000元減少至約港幣17,200,000元，主要由於本集團於二零一八年十一月悉數償還本金額為港幣500,000,000元的銀行貸款，致令財務成本減少約港幣13,000,000元。根據香港財務報告準則第16號—租賃，二零一九年錄得租賃負債利息約港幣900,000元。有關規則規定租賃應確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息。管理層將繼續將本集團的財務成本控制於合理水平。

其他費用

本集團的其他費用由二零一八年約港幣84,100,000元增加至本年度約港幣103,000,000元。其他費用增加主要由於美國投資物業的改善工作產生維修及保養費用約港幣10,900,000元(二零一八年：約港幣5,000,000元)，以及在二零一九年美元兌港幣貶值所錄得的匯兌虧損約港幣9,400,000元(二零一八年：匯兌收益約港幣4,600,000元)所致。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43,900,000元(二零一八年：約港幣35,400,000元)及本集團一般營運成本(例如租金及差餉、核數師酬金、就日常營運及投資研究支付的專業費用、其他行政及辦公室費用以及匯兌差額)約港幣59,100,000元(二零一八年：約港幣48,700,000元)。

分屬於本公司擁有人的虧損

本年度本集團錄得分屬於本公司擁有人的虧損約港幣94,700,000元，二零一八年則錄得分屬於本公司擁有人的溢利約港幣12,200,000元。因此，本集團錄得本年度每股普通股的基本虧損約港幣0.21元，而二零一八年錄得每股普通股的基本盈利約港幣0.03元。本年度未就每股普通股的攤薄虧損進行任何調整，因本公司的尚未行使購股權及可換股優先股對每股基本虧損產生了反攤薄作用(二零一八年：每股普通股的攤薄盈利為港幣0.01元)。管理層將會繼續專注於改善股東回報，並以此作為持續首要的工作。

財務資源及流動資金

銀行貸款本金總額由二零一八年十二月三十一日約港幣425,300,000元(由須於二零二八年償還按固定年利率約3.72%計息銀行貸款54,300,000美元構成)增加至二零一九年十二月三十一日約港幣664,300,000元，主要由於二零一九年從按平均浮動年利率約4.77%計息及須於二零二零年償還的65,000,000美元銀行融資中提取的貸款所致(貸款於二零一九年二月首次從有關融資提取，於二零一九年十二月三十一日，本金31,000,000美元(相等於約港幣241,400,000元)已從有關融資提取)。該貸款提取旨在為本集團於二零一七年收購位於紐約市的發展項目提供資金。除上述者外，本集團於二零一九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貸款減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一九年十二月三十一日，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975,200,000元(二零一八年：約港幣816,600,000元)，足以支付本集團本金額約為港幣664,300,000元(二零一八年：約港幣425,300,000元)的所有銀行貸款。因此，本集團於二零一九年及二零一八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最終控股股東遠洋集團控股有限公司(「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我們的財務流動性以支持業務擴張，同時維持整體財務穩健。

本公司維持穩健的財務狀況，惟鑑於全球經濟目前的不明朗因素，董事局決定採納審慎方式增強我們的財務狀況。董事局亦注意到，就將於市場上交易相當數目的股份而言，本公司的股份交易流通量相對較低。鑑於上述觀察，董事局現正考慮採取各種方法以增加可供本集團使用的財務資源，並提高本公司的市場知名度。此舉符合本公司及其股東的整體利益。然而，於本公告日期並無就上述事宜作出具體或具約束力安排或決定。

財務擔保

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的已抵押銀行存款約為港幣8,600,000元(二零一八年：約港幣16,100,000元)及已抵押美國投資物業賬面值92,100,000美元(相等於約港幣717,300,000元)(二零一八年：91,800,000美元(相等於約港幣719,100,000元))。該已抵押銀行存款及投資物業被用作確保取得一筆為54,300,000美元(相等於約港幣422,900,000元)、按固定年利率約3.72%計息並須於二零二八年償還的長期銀行貸款，有關長期銀行貸款分屬於二零一八年所收購位於美國的寫字樓的貸款。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資本承擔約為港幣325,000,000元(二零一八年：約港幣18,500,000元)，主要來自物業開發開支，以用於下文「物業投資及開發」分節所述的曼哈頓物業開發項目。本集團將以按浮動平均年利率約4.77%計息且須於二零二零年償還的銀行融資65,000,000美元撥付相關承擔。

業務回顧

本集團於本年度繼續以價值投資的理念為本，積極優化其資產分配。本集團的匯報及經營分部就於本年度的營業額及經營業績貢獻的分析載於下文所披露之本集團財務業績附註3。

基金平台投資

GR Realty(本集團擁有45%成員權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目。GR Realty為本集團的專用美國房地產投資管理人，負責調整及發展GR Realty的辦公物業組合。本集團對GR Realty的投資策略旨在透過GR Realty取得中長期豐厚回報，並透過頂尖的美國房地產投資管理人以審慎方式推動有關旗下所管理資產增長。

我們合共向GR Realty注資約118,600,000美元(相等於約港幣919,600,000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二零一八年十二月三十一日的約港幣858,600,000元增加至於二零一九年十二月三十一日的約港幣861,700,000元，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約12.3%。

本年度，基於本集團於GR Realty佔有權益而分佔虧損約港幣1,200,000元(二零一八年：虧損約港幣2,800,000元)。GR Realty的虧損原因詳述於上文「財務回顧」一節項下「應佔合營公司業績」分節。於二零一九年十二月三十一日，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35項商業物業組成(51幢樓宇)，面積超過7,900,000平方呎。本年度，GR Realty的物業組合一直積極執行重新定位計劃。儘管重新定位的舉措將迎來挑戰(例如租戶組合變化導致短期入住率下跌)，我們對重新定位舉措所創造的中期價值仍然持樂觀態度。GR Realty的高級管理層表示其將於必要及適當的時候繼續採取合適的行動。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島核心地帶的核心寫字樓(「**辦公物業**」)。於二零一九年，有關投資入賬為賬面值92,100,000美元(相等於約港幣717,300,000元)(二零一八年：91,800,000美元(相等於約港幣719,100,000元))的投資物業，並產生租金收入約港幣78,800,000元(二零一八年：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)，作其實驗室用途及作為其於美國的戰略性主要中心。

於二零一九年，我們從多方面維持高水平的租戶滿意度，例如改善美國投資物業的景觀及租戶改善工作。

物業投資及開發

本集團的投資物業包括香港及美國商業及住宅房地產，其公平值分別約為港幣460,200,000元及約44,300,000美元(相等於約港幣345,300,000元)(二零一八年：分別約港幣388,900,000元及約46,100,000美元(相等於約港幣361,300,000元))。

本年度，本集團就其投資物業錄得重估虧損約港幣16,600,000元(二零一八年：重估收益約港幣51,900,000元)。已確認重估虧損主要由於位於香港的寫字樓及位於美國的住宅物業的公平值因市場氣氛而減少，而該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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及美國持有包括甲級辦公物業的投資物業，總樓面面積分別約為16,000平方呎及146,000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約為2,800平方呎及17,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，上述全部投資物業(以平方呎計算)的平均租用率約為77%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道531至537號及539號全資擁有的物業開發項目，賬面值約為港幣685,900,000元(二零一八年：約港幣479,500,000元)。該項目正進行施工，並將開發為145呎高的13層綜合住宅樓宇建築物，其估計總樓面面積約為82,000平方呎。本集團計劃打造配有豪華配套設施的獨特產品，包括曼哈頓少有的複式單位。就該開發項目而言，挖掘工程及地基工程已於二零一九年第一季度開始施工，其後進行樓宇上層結構工程及其他工程。由於幕牆及外牆協調工程複雜，故預期該開發項目將於二零二一年下半年竣工。

本年度，本金額為31,000,000美元(相等於約港幣241,400,000元)的貸款提取所產生相關財務成本約600,000美元(相等於約港幣4,700,000元)已資本化至發展中物業，而該項貸款乃從須於二零二零年償還的65,000,000美元銀行融資中提取。

基金投資

我們的基金投資組合包括非上市股本投資及非上市基金投資，並分類至按公平值計入損益的金融資產。於二零一九年十二月三十一日，我們的基金投資組合錄得賬面值約港幣2,215,400,000元(二零一八年：約港幣2,193,800,000元)。於二零一九年，按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生收益約港幣23,800,000元(二零一八年：虧損約港幣65,600,000元)，此乃由於基金持有的若干股本投資於二零一九年表現強勁，及基金持有的若干債務投資則錄得穩定回報。

根據基金的獨立投資管理人表示，彼等具有專注於不同行業(包括物業與物業相關價值鏈行業及新經濟行業)的多元投資組合、策略及專長，故我們的基金於去年能把握良好機遇並從中取得理想業績。本集團將繼續密切留意全球政治局勢及整體宏觀環境，並會維持積極溝通及務實審慎態度進行基金投資，以作為基金投資的投資策略。本集團將繼續尋求其他投資渠道，為股東創造更佳回報。

除下文所披露有關本集團於基金投資組合內所持有的重大投資外，本集團於二零一九年十二月三十一日持有的其他基金投資主要投資於多個不同行業的環球證券。於二零一九年十二月三十一日，該等由本集團所持有的其他基金投資的公平值由二零一八年十二月三十一日約港幣401,600,000元增加至約港幣420,900,000元，主要由於環球經濟穩步增長致令有關基金投資項下組成的若干上市股本投資表現強勁，加上中美兩國於二零一九年十二月達成「第一階段」貿易協議所致。誠如下文所披露，有關其他基金投資的進一步詳情載於本集團財務業績附註11。

本集團於二零一九年十二月三十一日在基金投資組合內所持有的重大投資(即價值佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值5%或以上的投資，其詳情根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六第32(4A)段須予披露)的詳情如下：

- **於 *Neutron Property Fund Limited* (「房地產基金」) 的投資**

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有於開曼群島註冊成立的房地產基金約1,012,000股(二零一八年：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份。本集團持有的有關股份佔房地產基金已發行的同類股份約100%。我們於房地產基金的投資於二零一九年十二月三十一日的公平值約為98,300,000美元(相等於約港幣765,300,000元)(二零一八年：約102,100,000美元(相等於約港幣799,700,000元))，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約10.9%。本集團的原投資成本為100,000,000美元(相等於約港幣775,800,000元)。

房地產基金由根據香港法例註冊成立的尚金資產管理有限公司管理。房地產基金的投資策略為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在美國、香港、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相關投資，以達到

中長期資本增值。於二零一九年十二月三十一日，房地產基金的主要資產包括美國及香港的多元房地產組合，而於美國的若干有關投資價值錄得減少，致使於房地產基金的投資錄得公平值虧損約港幣34,400,000元。房地產基金自投資起及於二零一九年並無已收／應收股息收入。

- **於 *Neutron Private Equity Fund Limited* (「私募股權基金」) 的投資**

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有於開曼群島註冊成立的私募股權基金約637,000股(二零一八年：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。本集團持有的有關股份佔私募股權基金於二零一九年十二月三十一日已發行的同類股份約100%。我們於私募股權基金的投資於二零一九年十二月三十一日的公平值約為71,300,000美元(相等於約港幣555,300,000元)(二零一八年：約69,200,000美元(相等於約港幣541,900,000元))，佔本集團的資產總值約7.9%。本集團於二零一九年十二月三十一日的原投資成本為64,500,000美元(相等於約港幣500,500,000元)。

私募股權基金由根據香港法例註冊成立的尚金資產管理有限公司管理。私募股權基金的投資策略為透過投資於美國、歐洲、日本及／或澳洲的主要投資於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。於二零一九年十二月三十一日，私募股權基金的主要資產主要包括包含房地產項目基礎資產及低風險證券的各種債務工具。於私募股權基金的投資於二零一九年錄得公平值收益約港幣13,400,000元，原因為其債務工具錄得穩定利息回報。自投資起，本集團目前已收取約4,600,000美元的股息收入，惟私募股權基金於二零一九年並無已收／應收股息收入。

- **於 *Prosperity Risk Balanced Fund LP* (「PRB基金」) 的投資**

於二零一五年十一月三日，本集團同意作為有限合夥人就PRB基金(於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥)作出資本承擔合共60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)，佔PRB基金所有投資者資本承擔總額260,000,000美元(相等於約港幣2,025,000,000元)的23.08%。截至二零一九年十二月三十一日，本集團已向PRB基金注資59,700,000美元(相等於約港幣462,800,000元)。於二零一九年十二月三十一日，我們於PRB基金的投資公平值約為60,900,000美元(相等於約港幣474,000,000元)(二零一八年：約57,300,000美元(相等於約港幣448,500,000元))，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約6.8%。

PRB 基金由根據開曼群島法例註冊成立的 Prosperity Risk Balanced GP Limited 管理。PRB 基金的投資策略為投資於特殊目的公司發行的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，債務工具預期回報為每年不少於 6%；以及投資於其他投資基金。於二零一九年十二月三十一日，PRB 基金的資產主要包括集中於以科技媒體電訊行業、房地產與房地產相關價值鏈及新經濟行業為基礎資產的上市股本及債務證券。於 PRB 基金的投資於二零一九年錄得公平值收益約港幣 25,500,000 元，主要原因為有關 PRB 基金項下組成的環球上市股權錄得正面回報。自投資起，本集團目前已收取 9,000,000 美元的股息收入，惟 PRB 基金於二零一九年並無已收／應收股息收入。

證券及其他投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券的投資約港幣 286,300,000 元(二零一八年：約港幣 170,900,000 元)組成。本年度，全球資本市場反覆波動，令本集團自持作買賣的金融工具公平值變動中錄得虧損約港幣 4,300,000 元(二零一八年：虧損約港幣 43,200,000 元)，而本集團來自證券及其他投資的股息收入約港幣 1,900,000 元(二零一八年：約港幣 12,000,000 元)。來自其他投資的股息收入減少乃由於我們於二零一八年上半年退出澳洲墨爾本的物業開發項目所致，其為二零一八年貢獻股息收入約港幣 9,300,000 元。

證券投資構成本集團部份現金管理活動，而我們維持適度分散的投資組合，避免受任何單一市場波動影響。

發展前瞻

貿易糾紛及英國脫歐談判均充滿未知之數，加上商品及貨幣價格波動不定，預期主要經濟體增長將會減慢，令全球經濟前景處於逆勢，風險有增無減。儘管二零二零年第一季度出現回穩跡象，包括中美兩國簽署第一階段貿易協議，以及英國於二零二零年一月三十一日正式脫離歐盟，惟經濟及貿易不明朗情況應將於年內持續。因此，我們需以高度審慎的態度，對待我們已經投資的項目以及未來的潛在機會。

與此同時，我們將持續改善營運效率及內部監控系統，並透過增進市場知識、拓展商業及人脈網絡，以及加強項目管理技巧，致力在瞬息萬變的市場環境中及時抓緊投資機會。此外，我們將繼續密切關注市場走勢，對市場及投資選擇維持謹慎，同時遵守價值投資原則，增強我們的核心競爭力，以帶來持續增長及回報。

憑藉 GR Realty 紮實的知識、強勁的執行力以及在當地市場的人脈及發展成熟的平台，本集團致力專注於美國房地產市場。我們亦會在全球核心市場繼續發掘及尋找穩健的投資機會，以豐富及拓展我們於房地產市場的業務範圍，進而提高本公司的股東回報。

報告期後的後續事項

於二零二零年二月二十八日，本公司就實行建議股本削減與遠洋的附屬公司盛美管理有限公司（「**盛美**」）訂立第三份註銷契據，當中涉及註銷盛美所持有的 31,666,667 股可換股優先股（佔本公司當時全部已發行可換股優先股約 4.03%）。建議股本削減須待若干先決條件達成後，方告作實。倘有關建議股本削減生效，股本削減將產生進賬額約港幣 95,000,000 元，而有關款項將轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬，並可用於抵銷本公司任何虧損及日後適當時向其股東作出分派或進行需動用可供分派儲備的企業活動。股本削減的擬定金額合共約為港幣 95,000,000 元，此金額乃參考本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度分屬於本公司擁有人的虧損而釐定。有關交易的詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告。

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項		<u>651,113</u>	<u>606,845</u>
收入	3	115,499	189,815
其他收入	4	35,961	37,047
員工成本		(25,542)	(26,479)
折舊		(3,231)	(1,943)
其他費用		(102,973)	(84,124)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(4,270)	(43,195)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生的收益／ (虧損)		23,217	(65,222)
議價購買收益		—	9,516
投資物業公平值變動產生的(虧損)／收益		(14,289)	62,893
金融資產的減值虧損撥備		(58,659)	(537)
應佔合營公司業績		(1,150)	(2,808)
財務費用	6	<u>(17,211)</u>	<u>(31,566)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	7	(52,648)	43,397
所得稅抵免／(開支)	8	<u>687</u>	<u>(12,664)</u>
本年度(虧損)／溢利		<u>(51,961)</u>	<u>30,733</u>
本年度(虧損)／溢利分屬於：			
本公司擁有人		(94,713)	12,229
非控股權益		<u>42,752</u>	<u>18,504</u>
		<u>(51,961)</u>	<u>30,733</u>
分屬於本公司擁有人的(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利	9		
— 基本(港幣)		(0.21)	0.03
— 攤薄(港幣)		<u>(0.21)</u>	<u>0.01</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	<u>(51,961)</u>	<u>30,733</u>
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務的匯兌差額	(8,042)	2,123
將不會重新分類至損益的項目		
物業、機器及設備轉撥至投資物業後的物業重估收益	<u>20,256</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入	<u>12,214</u>	<u>2,123</u>
本年度全面總收入	<u><u>(39,747)</u></u>	<u><u>32,856</u></u>
全面總收入分屬於：		
本公司擁有人	(82,499)	14,352
非控股權益	<u>42,752</u>	<u>18,504</u>
	<u><u>(39,747)</u></u>	<u><u>32,856</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,522,774	1,469,245
物業、機器及設備		11,423	56,233
合營公司權益	5	861,678	858,618
按公平值計入損益的金融資產	11	2,221,354	2,199,672
應收貸款	12	37,674	413,940
受限制銀行存款		1,486	40,833
遞延稅項資產		9,722	315
		<u>4,666,111</u>	<u>5,038,856</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		46,618	34,645
發展中物業		685,918	479,538
應收貸款	12	335,735	20,585
持作買賣的金融工具		286,286	170,884
受限制銀行存款		7,070	8,387
現金及銀行結餘		975,181	816,569
		<u>2,336,808</u>	<u>1,530,608</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		61,386	87,894
持作買賣的金融工具		—	401
應付一間中間控股公司賬款		491,758	226,954
應付稅項		2,005	1,507
貸款	13	246,486	87
		<u>801,635</u>	<u>316,843</u>
流動資產淨值		<u>1,535,173</u>	<u>1,213,765</u>
資產總值減流動負債		<u>6,201,284</u>	<u>6,252,621</u>

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資本及儲備			
股本		185,453	185,453
儲備		<u>5,260,630</u>	<u>5,343,581</u>
分屬於本公司擁有人的權益		<u>5,446,083</u>	<u>5,529,034</u>
非控股權益		<u>300,764</u>	<u>276,831</u>
總權益		<u>5,746,847</u>	<u>5,805,865</u>
非流動負債			
貸款	13	426,094	425,533
遞延稅項負債		<u>28,343</u>	<u>21,223</u>
		<u>454,437</u>	<u>446,756</u>
總權益及非流動負債		<u><u>6,201,284</u></u>	<u><u>6,252,621</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	可換股 優先股		永久債券	注資儲備	購股權 儲備	重估盈餘 儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於本 公司擁有		非控股 權益	總權益
	股本	儲備							人的權益	權益		
	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	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日 的結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	22,336	—	19,969	378,049	5,529,034	276,831	5,805,865	
其他全面收入												
— 換算海外業務的匯兌 差額	—	—	—	—	—	—	(8,042)	—	(8,042)	—	(8,042)	
— 物業、機器及設備轉撥 至投資物業後的物業 重估收益	—	—	—	—	—	20,256	—	—	20,256	—	20,256	
本年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(94,713)	(94,713)	42,752	(51,961)	
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	20,256	(8,042)	(94,713)	(82,499)	42,752	(39,747)	
已付永久債券持有人的分派	—	—	—	—	—	—	—	(452)	(452)	—	(452)	
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,819)	(18,819)	
於二零一九年十二月三十一日 的結餘	<u>185,453</u>	<u>2,355,533</u>	<u>2,259,504</u>	<u>308,190</u>	<u>22,336</u>	<u>20,256</u>	<u>11,927</u>	<u>282,884</u>	<u>5,446,083</u>	<u>300,764</u>	<u>5,746,847</u>	

	可換股 優先股		永久債券	注資儲備	股本 削減儲備	購股權 儲備	可供出售 金融 資產儲備		其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司 擁有人 非控股 權益		總權益
	股本	儲備					資產儲備	其他儲備				的權益	權益	
	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	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(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	
採納香港財務報告準則第9號後 的會計政策變動	—	—	—	—	—	—	(73,971)	—	—	114,277	40,306	—	40,306	
於二零一八年一月一日的結餘	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	—	—	17,846	235,039	5,515,977	—	5,515,977	
其他全面收入														
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	2,123	—	2,123	—	2,123	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,229	12,229	18,504	30,733	
本年度全面總收入	—	—	—	—	—	—	—	—	2,123	12,229	14,352	18,504	32,856	
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	278,567	278,567	
行使購股權	572	—	—	—	—	(188)	—	—	—	—	384	—	384	
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(824)	—	—	—	824	—	—	—	
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,240)	(20,240)	
股本削減	—	(129,957)	—	—	129,957	—	—	—	—	—	—	—	—	
剔除權益至負債	—	(610,399)	—	—	—	—	—	533,098	—	—	(77,301)	—	(77,301)	
將可換股優先股由負債重新分類 至權益	—	608,720	—	—	—	—	—	(533,098)	—	—	75,622	—	75,622	
股本削減產生的轉撥	—	—	—	—	(129,957)	—	—	—	—	129,957	—	—	—	
於二零一八年十二月三十一日 的結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	—	22,336	—	—	19,969	378,049	5,529,034	276,831	5,805,865	

附註

1. 根據公司條例第436條的披露

載於截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績之本初步公告的截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，惟資料數據來自該等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「公司條例」)第436條規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處處長，並將於適時提交截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號的修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號的修訂本	計劃修訂、縮減或結算
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
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號業務合併；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

除採納下文所概述的香港財務報告準則第16號租賃外，自二零一九年一月一日起生效的其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自二零一九年一月一日起生效的其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃(「香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。從承租人角度而言，絕大部份租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等該原則的少數例外情況除外。從出租人角度而言，會計處理與香港會計準則第17號大致相同。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響及本集團根據香港財務報告準則第16號項下所允許採納的過渡方法的詳情，請參閱下文附註(ii)至(v)。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為對於首次應用日期的年初保留溢利結餘的調整。於二零一八年呈列的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文所允許的相關詮釋呈報。

下表概列過渡至香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一八年十二月三十一日至截至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	二零一九年 一月一日 港幣千元
於「物業、機器及設備」中呈列的使用權資產	
— 土地及樓宇	1,065
— 傢俱、裝置及設備*	300
於「貸款」中呈列的租賃負債	<u>1,365</u>

* 於二零一八年十二月三十一日，本集團根據融資租賃所持有賬面淨值約為港幣300,000元的辦公室設備於採納香港財務報告準則第16號後分類為使用權資產。

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日結束時應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日的財務狀況表所確認於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

	二零一九年 一月一日 港幣千元
本集團綜合財務報表所披露於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	<u>5,106</u>
於二零一九年一月一日使用增量貸款利率貼現	4,204
於二零一八年十二月三十一日的已確認融資租賃承擔	293
於過渡時就租賃期少於12個月的租賃使用確認豁免	<u>(3,132)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>1,365</u>

就於二零一九年一月一日的財務狀況表內確認的本集團的租賃負債所應用的承租人加權平均增量貸款利率為5.2%。

除上述以外，採納香港財務報告準則第16號後，本集團持作自用的租賃土地及樓宇約港幣55,034,000元分類為使用權資產，並繼續根據香港會計準則第16號物業、機器及設備（「香港會計準則第16號」）入賬並按成本減累計折舊列賬。

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃定義為賦予於一段時間內使用資產(相關資產)的權利以換取代價的一項合約或合約的一部份。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部份經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，則合約賦予可於一段時間內控制使用已識別資產的權利。

就包含租賃組成部份及一項或多項額外租賃或非租賃組成部份的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃組成部份，並按租賃組成部份的相對獨立價格及非租賃組成部份的總獨立價格進行分配，除非承租人應用實際權宜方法允許承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部份中區分非租賃組成部份，而是將各租賃組成部份及任何相關非租賃組成部份入賬列作單一租賃組成部份。

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據出租人或承租人所承擔租賃資產所有權附帶的風險及回報的程度，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃確定為經營租賃，則承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃(租賃期為12個月或以下)的租賃及／或(ii)相關資產價值較低的租賃進行資本化。本集團已選擇不就於開始日期的租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件所規定的狀態時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則另作別論。本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就任何租賃負債重新計量作出調整。

本集團持作租賃或資本增值用途的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號投資物業(「香港會計準則第40號」)入賬並按公平值列賬，而持作自用租賃土地及樓宇則繼續根據香港會計準則第16號入賬並按成本減累計折舊列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產造成任何重大影響。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。如可即時釐定租賃隱含的利率，則租賃付款使用該利率貼現。如不可即時釐定該利率，則本集團將使用其增量貸款利率貼現。

下列於租賃期內就相關資產的使用權作出的付款(並非於租賃開始日期支付)被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 基於某指數或比率的可變租賃付款(於開始日期使用該指數或比率作初步計量)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額；(iv) 購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)；及(v) 終止租賃的罰金付款(倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，承租人將按以下方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映已作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修訂，如某指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 作為出租人的會計處理

本集團向多名租戶出租其投資物業。由於本集團過往選擇應用香港會計準則第40號將所有於二零一八年十二月三十一日的投資物業入賬，故採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響。該等投資物業繼續按公平值列賬。

適用於本集團作為出租人之會計政策與香港會計準則第17號項下的政策大致相同。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團於一項轉租安排中作為間接出租人，本集團須參考開頭租約產生的使用權資產而非參考相關資產，將轉租分類為融資租賃或經營租賃。就此而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無產生任何重大影響。

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為對於首次應用日期(即二零一九年一月一日)的年初保留溢利結餘的調整。於二零一八年呈列的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文所允許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，並按剩餘租賃付款的現值計量該等租賃負債及使用於二零一九年一月一日的承租人增量貸款利率進行貼現。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟使用於首次應用日期的承租人增量貸款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日有否出現任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)應用豁免不就租賃期將於首次應用日期(即二零一九年一月一日)後12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬列作短期租賃；(iii)於二零一九年一月一日計量使用權資產時不包括初步直接成本；(iv)倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期；及(v)依賴其於緊接二零一九年一月一日前應用香港會計準則第37號就租賃是否屬繁重性質的評估以替代減值審閱。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法，就此：(i)對本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確認為租賃的所有租賃合約應用香港財務報告準則第16號及(ii)不對先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號並非識別為包含租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。

本集團亦已租賃若干辦公室設備，有關租賃先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃。由於本集團已選擇就採納香港財務報告準則第16號採納累計影響法，就香港會計準則第17號項下的融資租賃而言，於二零一九年一月一日的使用權資產及相應租賃負債為緊接該日期前香港會計準則第17號項下的租賃資產及融資租賃承擔的賬面值。就該等租賃而言，本集團自二零一九年一月一日起已應用香港財務報告準則第16號將使用權資產及租賃負債入賬。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效，未獲本集團提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號的修訂本	利率基準改革 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

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 該修訂本原訂於二零一八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。該修訂本繼續允許提前應用。

應用上述已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則不太可能對本集團的綜合業績及綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號下的匯報及經營分部如下：

- 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、於美國進行物業開發以及透過基金投資於香港開發物業作優質住宅物業銷售。
- c. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
- d. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。

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

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零一九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	綜合 港幣千元
分部收入	78,758	34,855	3	652,996	—	766,612
減：出售持作買賣金融工具 的銷售所得款項	—	—	—	(651,113)	—	(651,113)
減：分部間銷售	—	—	—	4,704	(4,704)	—
綜合收益表中所呈列的收入	<u>78,758</u>	<u>34,855</u>	<u>3</u>	<u>6,587</u>	<u>(4,704)</u>	<u>115,499</u>
分部業績	<u>18,716</u>	<u>(13,255)</u>	<u>23,303</u>	<u>(9,852)</u>		18,912
銀行存款利息收入						9,955
物業、機器及設備 (不包括使用權資產)折舊						(794)
使用權資產折舊						(2,437)
短期租賃的租金開支						(3,854)
財務費用						(17,211)
未分配的企業支出						(57,219)
除所得稅前虧損						<u>(52,648)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	基金 平台投資 港幣千元	物業投資 及開發 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 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	<u>56,392</u>	<u>36,739</u>	<u>84,711</u>	<u>15,984</u>	<u>(4,011)</u>	<u>189,815</u>
分部業績	<u>72,410</u>	<u>62,710</u>	<u>18,606</u>	<u>(30,524)</u>		123,202
銀行存款利息收入						8,732
減值						(1,943)
經營租賃的租金開支						(5,920)
財務費用						(31,566)
未分配的企業支出						<u>(49,108)</u>
除所得稅前溢利						<u>43,397</u>

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

分部業績為各分部的溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、折舊、短期租賃／經營租賃的租金付款、未分配的企業支出(包括中央行政及員工成本以及董事酬金)及財務費用。此作為向首要營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

(a) 分部資產及負債

以下為本集團按匯報分部劃分的資產及負債分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產		
分部資產		
— 基金平台投資	2,103,398	2,158,932
— 物業投資及開發	1,583,259	1,294,278
— 基金投資	2,215,674	2,194,105
— 證券及其他投資	811,217	811,842
未分配資產	<u>289,371</u>	<u>110,307</u>
綜合資產總值	<u><u>7,002,919</u></u>	<u><u>6,569,464</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	455,638	487,791
— 物業投資及開發	6,396	13,185
— 基金投資	268	158
— 證券及其他投資	190	498
未分配負債	<u>793,580</u>	<u>261,967</u>
綜合負債總額	<u><u>1,256,072</u></u>	<u><u>763,599</u></u>

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未分配物業、機器及設備、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、若干短期銀行存款連同若干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、若干貸款、應付一間中間控股公司賬款以及未分配其他應付賬款除外。

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

截至二零一九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	861,678	—	—	—	861,678
投資物業公平值變動產生 的收益／(虧損)	2,343	(16,632)	—	—	(14,289)
持作買賣金融工具 公平值變動產生的虧損	—	—	—	(4,270)	(4,270)
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動產生的 收益／(虧損)	—	(85)	23,789	(572)	23,217
金融資產減值虧損撥備	(58,655)	(4)	—	—	(58,659)
應佔合營公司業績	<u>(1,150)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,150)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	基金 平台投資 港幣千元	物業投資 及開發 港幣千元	基金投資 港幣千元	證券及 其他投資 港幣千元	合計 港幣千元
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
合營公司權益	858,618	—	—	—	858,618
投資物業公平值變動產生 的收益	10,955	51,938	—	—	62,893
持作買賣金融工具 公平值變動產生的虧損	—	—	—	(43,195)	(43,195)
按公平值計入損益的金融 資產公平值變動產生的 收益／(虧損)	246	—	(65,600)	132	(65,222)
金融資產減值虧損撥備	(540)	3	—	—	(537)
應佔合營公司業績	<u>(2,808)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,808)</u>

(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」)。

本集團按其經營業務資產的地理位置劃分的收入(不包括分部間銷售)及非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)，詳列於下：

	收入(不包括分部間銷售)		非流動資產(金融工具及遞延稅項資產除外)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	11,761	10,375	470,970	445,118
美國	103,612	85,365	1,924,903	1,938,977
澳洲	—	9,277	—	—
中國	126	—	2	1
其他	—	84,798	—	—
	<u>115,499</u>	<u>189,815</u>	<u>2,395,875</u>	<u>2,384,096</u>

(c) 有關主要客戶的資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團自其基金平台投資分部的一名租戶賺取收入，該名租戶為本集團貢獻約港幣78,758,000元，佔本集團總收入約68%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團自其基金平台投資及基金投資分部的一名租戶及兩名被投資方賺取收入，彼等各自佔本集團總收入分別約30%、25%及11%。年內自該名租戶及該等被投資方賺取的收入分別約為港幣56,392,000元、港幣47,020,000元及港幣21,137,000元。

4. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	9,955	8,732
其他利息收入	25,552	25,567
可換股優先股公平值變動產生的收益	—	1,679
其他	454	1,069
	<u>35,961</u>	<u>37,047</u>

5. 合營公司權益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除商譽外應佔資產淨值	826,260	822,996
商譽	35,418	35,622
於年末	861,678	858,618
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於年初	858,618	966,981
分派	—	(153,826)
應佔收購後虧損，扣除稅項及其他全面收入	(1,150)	(2,808)
已付所得稅	3,958	48,391
匯兌調整	252	(120)
於年末	861,678	858,618

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益：

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
					二零一九年	二零一八年	
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	有限合夥企業	美國	美國	有限合夥權益#	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權益乃非控股權益

附註：

- (a) 根據香港財務報告準則第11號，此等共同安排分類為合營公司，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(「該協議」)，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)借出貸款的承兌票據)。代價為約69,152,000美元(相等於約港幣536,234,000元)，其中約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。
- (c) 除認購Gemini-Rosemont的45%成員權益外，本集團分別以代價約15,000,000美元(相等於約港幣116,319,000元)及約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。

上述詳情為該協議項下擬進行的交易(「交易」)。

誠如上文所述者，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的部份權益。

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主要從事擁有及管理商業辦公室物業。

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屬一項共同安排。由於Gemini-Rosemont為有限責任公司，故此項共同安排分類為合營公司。

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

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

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價約5,500,000美元連同額外注資約9,500,000美元及向Rosemont收購Denver GPM LLC全部成員權益。同日，本集團亦以代價約34,388,000美元（相等於約港幣266,661,000元）認購Portfolio II LP約37.19%有限合夥權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，而於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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 18.423% B類成員權益。因此，於二零一九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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分佔Gemini-Rosemont及Portfolio II LP的收購後溢利（扣除稅項）分別約174,000美元及5,983,000美元（分別相等於約港幣1,359,000元及港幣46,732,000元）（二零一八年：分別為溢利約9,066,000美元（相等於約港幣70,943,000元）及虧損約6,121,000美元（相等於約港幣47,898,000元））以及Denver GPM LLC的收購後虧損（扣除稅項）約6,305,000美元（相等於約港幣49,241,000元）（二零一八年：虧損約3,304,000美元（相等於約港幣25,853,000元））。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團自Portfolio II LP收取分派約19,598,000美元（相等於約港幣153,826,000元）。本年度內並無已收／應收分派。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就其於Portfolio II LP的直接稅務責任支付所得稅約504,000美元（相等於約港幣3,958,000元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度並無就Gemini-Rosemont支付所得稅。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別就其於Gemini-Rosemont及Portfolio II LP的直接稅務責任收取所得稅退稅約5,500美元（相等於港幣38,000元）及支付所得稅約6,181,000美元（相等於港幣48,429,000元）。

6. 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行及其他貸款利息	20,643	27,726
租賃負債的利息開支	881	—
攤銷安排費用	—	3,333
其他	347	507
減：資本化金額(附註)	(4,660)	—
	<u>17,211</u>	<u>31,566</u>

附註：貸款成本已於年內按介乎4.5%至5.2%的不同適用年利率進行資本化並計入發展中物業。

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除及(計入)下列各項後得出：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
核數師酬金		
— 本年度	2,955	3,492
— 往年撥備不足	732	710
	<u>3,687</u>	<u>4,202</u>
投資物業的總租金收入	(113,612)	(93,131)
產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	43,851	35,137
並無產生租金收入的投資物業所產生的直接營運開支	10	210
	<u>(69,751)</u>	<u>(57,784)</u>
持作買賣金融工具的股息收入	(1,886)	(2,696)
淨匯兌虧損/(收益)	9,438	(4,578)
經營租賃的租金開支	—	5,920
短期租賃的租金開支	3,854	—
退休福利計劃供款(董事酬金項下支付的款項除外)	1,204	1,081
租賃修訂產生的虧損	7	—
	<u>7</u>	<u>—</u>

8. 所得稅抵免／(開支)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本集團經營應佔稅項包括：		
即期稅項 — 香港利得稅		
年內撥備	233	271
往年過度撥備	—	(84)
	<u>233</u>	<u>187</u>
即期稅項 — 海外稅項		
年內撥備	1,287	6,083
遞延稅項	<u>(2,207)</u>	<u>6,394</u>
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(687)</u></u>	<u><u>12,664</u></u>

本年度的香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%(二零一八年：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，合資格集團實體首港幣2,000,000元的溢利將按稅率8.25%評稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按稅率16.5%評稅。不符合利得稅兩級制的其他香港集團實體的溢利將繼續按劃一稅率16.5%評稅。

利息稅兩級制適用於本集團指定的一間合資格實體自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間。

本年度，本集團所有中國附屬公司須按中國企業所得稅率25%(二零一八年：25%)繳稅。由於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度並無應評稅收入，故該兩個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各司法權區適用的稅率計算。

9. 每股(虧損)/溢利

(a) 每股基本(虧損)/溢利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/溢利乃根據年內本公司擁有人應佔虧損約港幣94,713,000元(二零一八年：溢利約港幣12,229,000元)及年內已發行451,390,000股(二零一八年：451,237,000股)普通股加權平均數計算。

(b) 每股攤薄溢利

由於尚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產生了反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一九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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算，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)。計算所用的普通股加權平均數為用於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視作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擁有人應佔溢利	12,229
減：可換股優先股公平值變動產生的收益	<u>(1,679)</u>
本公司擁有人應佔溢利，經調整	<u><u>10,550</u></u>
	二零一八年 股份數目
股份	
用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	<u>289,208,000</u>
用於計算每股反攤薄盈利的年內已發行普通股的加權平均數	<u><u>743,107,000</u></u>

10. 股息

本公司於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無就本公司可換股優先股及普通股派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

11. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市股本投資(附註(a))	109	2,211
會籍債券(附註(b))	5,800	5,700
非上市基金投資(附註(c))	2,215,445	2,191,761
	<u>2,221,354</u>	<u>2,199,672</u>

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約港幣2,226,977,000元的可供出售投資重新分類。該等投資於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的公平值乃由中和邦盟評估有限公司進行估算。

附註：

(a) 於報告期末，本集團於由香港境外註冊成立的一間私人實體發行的非上市股本證券的投資公平值約為人民幣98,000元(相等於約港幣109,000元)(二零一八年：約270,000美元及人民幣85,000元(合共相等於約港幣2,211,000元))。

(b) 於報告期末，本集團持有的會籍債券公平值為港幣5,800,000元(二零一八年：港幣5,700,000元)。

於二零一九年及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(即非上市股本投資及會籍債券)公平值計量分類為公平值層級第三級內。

(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(二零一八年：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二零一九年十二月三十一日的公平值約為港幣130,812,000元(二零一八年：約港幣126,359,000元)。

(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(二零一八年：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二零一九年十二月三十一日的公平值約為港幣155,812,000元(二零一八年：約港幣146,907,000元)。

(c)(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(二零一八年：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投資所募集基金以於所有市況下產生正面回報，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二零一九年十二月三十一日的公平值約為港幣134,259,000元(二零一八年：約港幣128,379,000元)。

於二零一九年及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)公平值計量分類為公平值層級第二級內。

(c)(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(二零一八年：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「私募股權基金」)637,000股(二零一八年：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。於二零一九年十二月三十一日，於房地產基金及私募股權基金的投資的公平值分別為約港幣765,281,000元(二零一八年：約港幣799,680,000元)及約港幣555,287,000元(二零一八年：約港幣541,892,000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相關投資，以實現中長期資本增值。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲、日本及／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。

(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260,000,000美元(相等於約港幣2,025,000,000元)的23.08%。於二零一九年十二月三十一日，於PRB基金的投資公平值約為港幣473,994,000元(二零一八年：約港幣448,544,000元)。

PRB基金的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期該等債務工具的回報每年不少於6%，以及投資於其他投資基金。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無未履行資本承諾。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，上文附註(c)(iv)及(c)(v)所述按公平值計入損益的金融資產(即非上市基金投資)公平值計量分類為公平值層級第三級內。

12. 應收貸款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期：		
向合營公司提供貸款(附註(a))	335,735	20,585
非即期：		
向合營公司提供貸款(附註(b))	<u>37,674</u>	<u>413,940</u>
	<u><u>373,409</u></u>	<u><u>434,525</u></u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本金額合共50,128,000美元(相等於約港幣390,389,000元)(二零一八年：2,628,000美元(相等於約港幣20,585,000元))的應收貸款為應收合營公司的貸款。該等應收貸款為無抵押、按年利率介乎5%至6%計息並須按要求或於一年內償還。因此，該等應收貸款於報告期末獲分類為非即期資產。
- (b) 此外，於二零一九年十二月三十一日，本金額合共5,625,000美元(相等於約港幣43,807,000元)(二零一八年：53,125,000美元(相等於約港幣416,123,000元))的應收貸款為應收合營公司的貸款。該等應收貸款為無抵押、按年利率6%計息並須於二零二一年內償還。因此，該等應收貸款於報告期末分類為非即期資產。

於二零一九年十二月三十一日，本公司就即期應收貸款及非即期應收貸款分別計提預期信貸虧損撥備約港幣54,654,000元及約港幣6,133,000元(二零一八年：就非即期應收貸款計提虧損撥備約港幣2,183,000元)。

	虧損撥備 港幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	1,750
於年內確認	<u>433</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的結餘	2,183
於年內確認	<u>58,604</u>
於二零一九年十二月三十一日的結餘	<u><u>60,787</u></u>

13. 貸款

貸款的到期狀況如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<i>即期：</i>		
租賃負債	5,062	—
融資租賃承擔	—	87
銀行貸款		
— 有擔保及須於1年內償還(附註(a))	241,424	—
	<u>246,486</u>	<u>87</u>
<i>非即期：</i>		
租賃負債	3,214	—
融資租賃承擔	—	206
銀行貸款		
— 有抵押及須於5年後償還(附註(b))	422,880	425,327
	<u>426,094</u>	<u>425,533</u>
	<u>672,580</u>	<u>425,620</u>

於報告期末，本集團的銀行貸款即指：

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款31,000,000美元(相等於約港幣241,424,000元)(二零一八年：零)須於二零二零年十月十八日悉數償還。銀行貸款按經調整倫敦銀行同業拆息率加2.7%計息。最終母公司遠洋集團控股有限公司已就銀行貸款提供公司擔保。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款54,300,000美元(相等於約港幣422,880,000元)(二零一八年：54,300,000美元(相等於約港幣425,327,000元))須於二零二八年一月一日悉數償還，按固定年利率3.72%計息。該貸款以本集團公平值約為港幣717,261,000元(二零一八年：約港幣719,061,000元)的美國投資物業及約港幣8,556,000元(二零一八年：約港幣16,055,000元)的受限制銀行存款作抵押。Gemini-Rosemont於二零一九年及二零一八年十二月三十一日亦已就銀行貸款提供公司擔保。

14. 報告期後事項

新型冠狀病毒疫情對本集團的影響

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情對全球營商環境產生了影響。直至該等財務業績日，COVID-19概無對本集團造成重大影響。取決於COVID-19在該等財務業績日期後的發展及蔓延情況，如本集團的經濟狀況出現進一步變動，則本集團的業績或會受到影響，惟於該等財務業績日無法估計有關影響程度。本集團會繼續留意COVID-19的疫情發展，亦會積極應對有關情況對本集團財務狀況及經營業績的影響。

註銷可換股優先股

於二零二零年二月二十八日，本公司就實行建議股本削減與遠洋的附屬公司盛美訂立第三份註銷契據，當中涉及註銷盛美所持有的31,666,667股可換股優先股(佔本公司當時全部已發行可換股優先股約4.03%)。建議股本削減須待若干先決條件達成後，方告作實。倘有關建議股本削減生效，股本削減將產生進賬額約港幣95,000,000元，而有關款項將轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬，並可用於抵銷本公司任何虧損及日後適當時向其股東作出分派或進行需動用可供分派儲備的企業活動。股本削減的擬定金額合共約為港幣95,000,000元，此金額乃參考本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度分屬於本公司擁有人的虧損而釐定。有關交易的詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

遵守董事進行股份買賣的標準守則

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

遵守企業管治常規守則

本年度，本公司已於上市規則附錄十四所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文(「**守則條文**」)，惟守則條文第 A.2.7 及 E.1.2 條除外。

守則條文第 A.2.7 條規定董事局主席(「**主席**」)應至少每年與獨立非執行董事舉行一次無其他董事列席的會議。儘管於本年度主席並無與獨立非執行董事舉行無其他董事列席的會議，惟彼授權本公司首席執行官收集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二零一九年四月十五日舉行的股東週年大會。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績。

審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公告作出核證。

充足公眾持股量

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

年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零一九年度報告將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及香港交易所披露易網站 www.hkexnews.hk。

致謝

董事局藉此機會就過去一年全體股東、業務合作夥伴和銀行企業的鼎力支持，以及全體員工的努力不懈及寶貴貢獻致以最衷心的感謝。在我們的控股股東遠洋的持續支持下，我們將持續向前邁進，並於未來加速我們的增長與發展。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零二零年二月二十八日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生
唐潤江先生

獨立非執行董事：

羅子麟先生
盧煥波先生
陳英順女士