



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

2019
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
18	董事及高級管理層簡介
24	董事局報告
39	環境、社會及管治報告
58	企業管治報告
75	獨立核數師報告
81	綜合收益表
82	綜合全面收益表
83	綜合財務狀況表
85	綜合權益變動表
87	綜合現金流量表
89	綜合財務報表附註
194	投資物業的詳情
196	發展中物業的詳情
197	五年財務概要
198	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	二零一九年	二零一八年
收入	115,499	189,815
除所得稅前(虧損)/溢利	(52,648)	43,397
本年度(虧損)/溢利	(51,961)	30,733
分屬於本公司擁有人的(虧損)/溢利	(94,713)	12,229
每股(虧損)/盈利		
— 基本(港幣)	(0.21)	0.03
— 攤薄(港幣)	(0.21)	0.01

(港幣千元)	二零一九年	二零一八年
資產總值	7,002,919	6,569,464
分屬於本公司擁有人的權益	5,446,083	5,529,034
現金及現金等值	975,181	816,569

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零一九年」)的業績。

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)。有關財務業績的詳情載述於「管理層討論與分析」一節。

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仍於非門戶子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。

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。

致謝

本人謹藉此機會代表董事局，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，二零二零年二月二十八日

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
	115,499	189,815

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(按預期虧損率約14%確定)及應收租金(按預期虧損率約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為約港幣468,300,000元，並已據此確定該撥備。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(「**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

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，於本年報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。

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本年報所披露之本集團綜合財務報表附註5。

管理層討論與分析

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工改善工作。

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

管理層討論與分析

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。誠如本年報所披露，有關其他基金投資的進一步詳情載於本集團綜合財務報表附註 19。

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證券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))，佔本集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值約7.9%。本集團的原投資成本為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%。

管理層討論與分析

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。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，受僱員工總數為30人(二零一八年：32人)。本年度，本集團的整體員工成本約為港幣25,500,000元(二零一八年：約港幣26,500,000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

於二零一九年十二月三十一日，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，以用於上文「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。

其他資料

本集團預期全球經濟的不明朗局勢將會持續。由於中美貿易磨擦加劇及其他地緣風險無法於短期內得到解決，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。

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。

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。

管理層討論與分析

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

本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無訂立任何對沖，以減輕外匯風險，而本集團將繼續嚴密監控外匯風險，必要時採取適當措施。

利率風險

對於利息敏感型產品及投資，本集團以動態基準分析其利率風險，並考慮適當時透過各種手段以具成本效益的方式管理該風險。

股價風險

股價風險乃因本集團的金融資產投資的市場價格波動而產生。高級管理層會時常檢討及監控投資組合，以確保能及時採取行動，使因市值變動而產生的虧損處於可接受範圍內。

流動資金風險

流動資金風險即是本集團由於未能取得充足資金或變現資產，在責任到期時未能履約的可能性。管理流動資金風險時，本集團監察現金流量，並維持充足之現金及現金等價物水平，以確保能為本集團營運提供資金及降低現金流量波動之影響。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員及制度不足或缺失，或因外部事件導致之損失風險。管理營運風險之責任基本上由各個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。

管理層討論與分析

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56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。李先生現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國房地產協會名譽副會長、英國皇家特許建造師及高級工程師。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畢業於吉林工業大學（現稱「吉林大學」），獲工學學士學位；一九九六年畢業於中國社會科學院研究生院；一九九八年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58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，及本公司多家附屬公司的董事。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、財務總監及公司秘書。沈先生於二零零七年五月加入遠洋集團。彼於上市公司企業管理、投融資及財務管理等方面擁有豐富經驗。沈先生現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55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。黎先生亦為本公司多家附屬公司的董事。黎先生於企業管治、財務顧問及管理、資金籌集、業務開發及管理方面積逾30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特許公司治理公會*(The Chartered Governance Institute) (前稱特許秘書及行政人員公會)特許秘書、特許管治師*(Chartered Governance Professional)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GEM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。

* 僅供識別



李洪波先生，現年52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。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51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。



羅子璘先生，現年48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26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GEM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56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，是香港陳黃林律師行的顧問律師。盧先生累積了超過27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法學碩士學位。



陳英順女士，現年54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

業務總監

林依蘭女士，現年35歲，於二零一七年加入本集團，擔任財務總監，並於二零二零年被任命為本集團的業務總監，負責海外市場業務，包括業務運營、資產管理和監督投資組合經營業績。林女士亦為本公司多家附屬公司的董事。林女士於財務及資產管理方面積愈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

財務總監

汪溪女士，現年34歲，於二零一二年加入本集團。汪女士現為本集團財務總監及本公司多家附屬公司的董事。彼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。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。

俞佩君女士

公司秘書

俞佩君女士，現年44歲，於二零一三年加入本集團。俞女士為本公司的公司秘書。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會*(The Chartered Governance Institute)(前稱特許秘書及行政人員公會)特許秘書、特許管治師*(Chartered Governance Professional)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。

* 僅供識別

董事及高級管理層簡介

張善基先生

聯席董事

張善基先生，現年35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海外開發專案的業務協調、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12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特許公司治理公會*(The Chartered Governance Institute)(前稱特許秘書及行政人員公會)特許秘書及會員。

* 僅供識別

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」)截至二零一九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39。

業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第81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

本集團於截至二零一九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17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39至57頁內「環境、社會及管治報告」一節。

股本

本年度內本公司之股本並無變動。

股票掛鈎協議

除下文「購股權計劃」一節所披露之本公司購股權計劃外,於本年度內,本集團概無訂立或存在股票掛鈎協議。

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16所載，本集團所有投資物業於二零一九年十二月三十一日重新估值。本集團於二零一九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21。本集團於二零一九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17。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，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862,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣561,900,000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28。

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)
羅子璘(INED)
盧煥波(INED)
陳英順(INED)

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沈培英先生、李洪波先生及唐潤江先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事局職位，並符合資格及願意膺選連任。

於本年度及截至本董事局報告日期止，沈培英先生、黎國鴻先生、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

除於本集團綜合財務報表附註25、30及37披露本集團應付一間中間控股公司賬款、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。

董事局報告

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

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司股本衍生工具的相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃(其詳情於下文「購股權計劃」一節進一步詳述)，向下列董事授出的購股權使彼等有權認購本公司普通股(「股份」)。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零一九年十二月三十一日，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	於二零一九年	於二零一九年	佔已發行 股份權益的 概約百分比
				十二月三十一日 可行使購股權 涉及的股份數目	十二月三十一日 每股股份 的行使價 港幣	
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

於二零一九年十二月三十一日，董事於遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋的 股份數目	於 二零一九年 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) (附註1)	1.680%
	信託受益人	14,743,200 (好) (附註2)	0.194%
	總計：	161,081,378 (好)	2.115%
沈培英	實益擁有人	3,505,500 (好)	0.046%
李洪波	實益擁有人	103,100 (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 14,743,200 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。

董事局報告

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。於二零一九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	於二零一九年	於二零一九年
			十二月三十一日 已獎勵但尚未歸屬的 遠洋的股份數目	十二月三十一日 佔遠洋 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一七年三月三十一日	171,000(好)	0.002%
沈培英	實益擁有人	二零一七年三月三十一日	51,000(好)	0.001%
李洪波	實益擁有人	二零一七年三月三十一日	11,922(好)	少於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。於二零一九年十二月三十一日，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6及7)	於二零一九年	每股股份的 行使價 港幣	於二零一九年
				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 佔遠洋於二零一九年 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%
		二零一九年三月二十七日 (附註5)		50,000,000 (好)	3.37	0.657%
		總計：		81,540,000 (好)		1.071%
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。
- 於二零二零年三月二十七日至二零二四年三月二十六日可予行使。
- 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。

7. 上述所有於二零一八年九月四日及二零一九年三月二十七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。
8. 「好」字表示遠洋的股份為好倉。

於二零一九年十二月三十一日，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條須知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							行使期
		於二零一九年 一月一日 的結餘	於本年度內			於二零一九年 十二月三十一日的			
		已授出	已行使	已失效	已註銷	結餘			
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
黎國鴻	二零一三年八月九日	0.96	3,000,000(好)	—	—	—	—	3,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000(好)	—	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	1,000,000(好)	—	—	—	—	1,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000(好)	—	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日

董事局報告

	授出日期	每股股份 行使價 港幣	可行使購股權涉及的股份數目				於二零一九年 十二月三十一日的 結餘	行使期	
			於二零一九年 一月一日的結餘	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效			於本年度內 已註銷
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	300,000(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	4,420,000(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	2,790,000(好)	—	—	—	—	2,790,000(好)	二零一五年三月九日至 二零一二年六月二十二日
總計			34,510,000(好)	—	—	—	—	34,510,000(好)	

附註：「好」字表示股份為好倉。

董事購買股份或債券的權利

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

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

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露董事自本公司二零一九年中期報告日期起至本年報日期止的資料並無變動。

董事局報告

主要股東於本公司證券的權益

於二零一九年十二月三十一日，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分部條文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	於二零一九年
			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，於二零一九年十二月三十一日，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68.2%及76.9%。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。

關連交易

本集團綜合財務報表附註37下「關聯方交易」所披露與同系附屬公司的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37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。

董事局報告

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26。

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39。

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35。

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

本集團於截至二零一九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，二零二零年二月二十八日

環境、社會及管治報告

關於本報告

盛洋投資(控股)有限公司(「**盛洋**」或「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**我們**」或「**本集團**」)欣然提呈本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**環境、社會及管治報告**」)，涵蓋二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間(「**報告期間**」)。本報告提供有關我們於多個環境、社會及管治範疇的方針、承擔及成果，當中涉獵不同重大議題，藉此向持份者全面呈現我們於有關方面的表現。

除另有指明者外，本報告的範圍涵蓋本集團四大業務分部(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)於香港、中國及美利堅合眾國(「**美國**」)的營運。我們經考慮相關應佔本集團收入及對其業務的重要性後釐定報告範圍及實體，旨在反映本集團大部份就環境、社會及管治而言視為屬重大的業務。與去年情況相比，我們於美國的物業開發項目已完成拆除階段，並已開始施工。¹

就報告準則而言，本報告乃根據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、社會及管治報告指引》所載的規定編製。於編製本報告時，我們堅守數項原則，包括但不限於：

重要性：本報告涵蓋對持份者而言屬相關及重要的資料。我們已進行重要性評估，以評估已識別環境、社會及管治議題的相對重要性。

量化：量化資料載有說明及比較數據(如適用)，助讀者客觀評估本集團的環境、社會及管治表現。

一致性：除內文或附註另有指明者外，本報告一直沿用一致方法呈列環境、社會及管治數據。

¹ 我們無法就物業開發項目取得部份環境數據或有關數據並不適用，原因包括收集工作困難及有關數據非重要，本報告的相關章節將就此作進一步闡釋。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治的願景

我們深明環境、社會及管治議題對業務營運攸關重要，故我們實施審慎的政策及措施，力求營運效益不斷提升，藉以持續發展我們的業務。憑藉堅定的決心，我們預期將可逐步提升整體環境、社會及管治表現，並為社區帶來更多的正面影響。為達成我們的環境、社會及管治願景，我們特別專注成為負責任的服務供應商、負責任的僱主及負責任的企業公民：

負責任的服務供應商

以客戶利益為業務核心

負責任的僱主

關心僱員的福祉及發展

負責任的企業公民

保護環境及致力促進社會和諧

環境、社會及管治的監管

我們致力於整個營運過程中實施充足和適當的政策及措施，以達成持份者對我們環境、社會及管治表現的期望。下表列出我們於環境、社會及管治事宜的管治架構。

董事局

制定環境、社會及管治策略、確定環境、社會及管治風險、確保風險管理及內部監控系統行之有效

管理層

執行環境、社會及管治策略、監察環境、社會及管治相關風險及內部監控；將環境、社會及管治元素整合於業務營運內

秘書部及其他部門

促進環境、社會及管治報告過程、收集及呈報資料

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。此外，管理層負責將環境、社會及管治元素整合於我們的業務營運內。管理層定期就環境、社會及管治議題向董事局作出報告，以供董事局審閱並相應調整本集團的環境、社會及管治策略。同時，本公司的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。董事局及管理層均須審閱環境、社會及管治報告，從而確定環境、社會及管治報告所披露的資料。

環境、社會及管治報告

作為本公司風險管理及內部監控系統的一部份(其涵蓋環境、社會及管治相關風險)，我們已委聘專業顧問就本集團內部監控作出年度評估，以識別潛在監控缺陷。有關顧問將於必要時作出改善建議。管理層已對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

為了達致環境、社會及管治的願景，我們務必確切瞭解持份者的關注及期望，並就此作出回應。我們一直邀請持份者提供反饋意見，繼而就此事作出審視並提供最新消息。於日常營運中，我們持續透過各種有效渠道接觸內部及外部持份者。下表概述管理層認為將影響本公司環境、社會及管治議題或將受其影響的主要持份者團體及有關參與渠道：

持份者團體

參與渠道

僱員

- 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

- 公司網頁
- 客戶會議

投資者及持股者

- 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

- 業務會議

政府及監管機構

- 電郵及電話溝通

社會團體及公眾人士

- 電郵及電話溝通

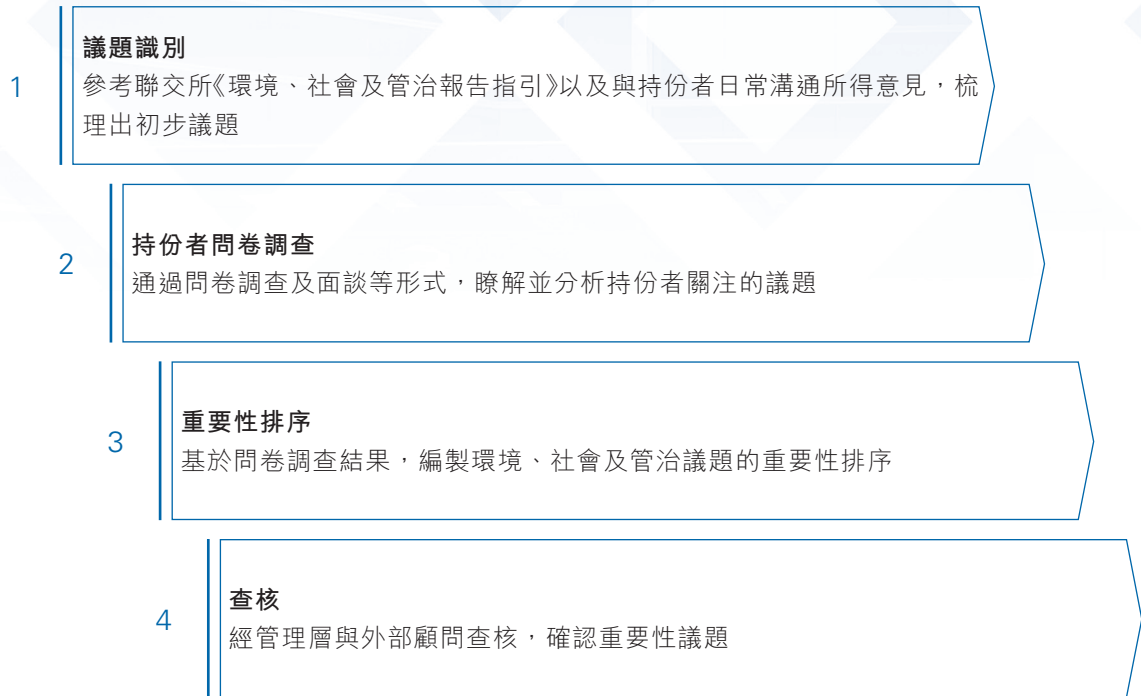
媒體

- 新聞稿

持份者參與乃屬持續過程，我們於未來將繼續促進持份者參與。我們亦相信，本報告能作為一個重要渠道以回應持份者對我們環境、社會及管治以及可持續性相關常規的關注。

重要性評估

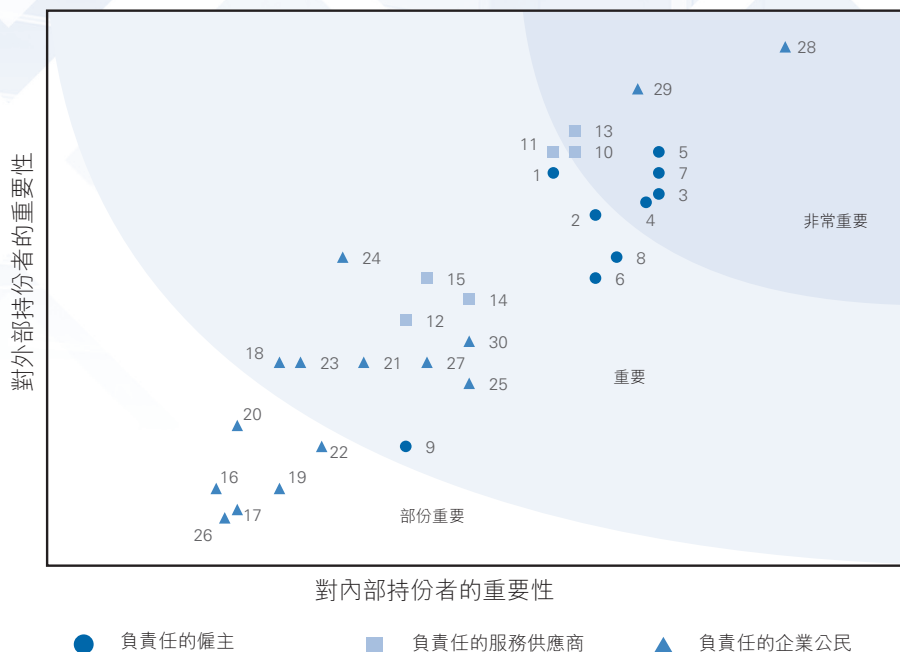
就報告及策略制定目的而言，為確定有關我們業務營運的不同環境、社會及管治議題的相對重要性，我們已進行重要性評估。下表顯示有關評估的程序：



我們合共識別出30個重要議題，並已邀請內部及外部持份者完成問卷，以將議題排序。結果於下文所示的重要性矩陣中羅列。其中8個議題分類為非常重要，而大部份議題與我們成為負責任僱主的願景相關；16個議題分類為重要，而餘下6個議題則分類為部份重要。經管理層審議後，由於「生物多樣性」不屬重要議題，故並無就此作出報告。

環境、社會及管治報告

重要性矩陣



重要議題

負責任的僱主

- 1 招聘及解僱
- 2 晉升及薪酬
- 3 工時及假期
- 4 僱員待遇及福利
- 5 平等機會及反歧視
- 6 多元化
- 7 職業健康及安全
- 8 發展及培訓
- 9 童工及強制勞工

負責任的服務供應商

- 10 產品安全
- 11 服務質素
- 12 廣告及標籤
- 13 客戶資料私隱
- 14 供應鏈管理
- 15 供應商／承建商的環境及社會慣例

負責任的企業公民

- 16 廢氣排放
- 17 污水
- 18 溫室氣體排放
- 19 有害廢物
- 20 無害廢物
- 21 能源使用
- 22 水資源使用
- 23 氣候變化
- 24 綠色建築
- 25 環境影響
- 26 生物多樣性
- 27 噪音污染
- 28 合規
- 29 反貪污、詐騙及洗黑錢
- 30 社區投資

負責任的僱主

我們冀能成為現有及潛在僱員的首選僱主。由於我們依賴僱員提供優質服務及產品，故我們視員工為我們的寶貴資產。因此，我們非常關注員工的工作及個人福祉，我們保證會為員工提供履行職務所需的資源，並保持健康平衡的生活。

職業健康及安全

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。健康及安全議題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，並符合香港法例第509章《職業性安全及健康條例》。我們定期檢討並恆常執行該等指引所載的措施，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。我們制訂了相關的健康及安全措施，以減輕建築地盤的健康及安全風險。地盤安全經理亦在場為實行安全工作措施提供支援。工程經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並全面遵守上述法規。

我們的工程經理人已訂立其環境、健康及安全方案，當中涵蓋：

- 健康及安全政策
- 操守準則
- 藥物濫用測試
- 危機管理
- 災害通報

於報告期間，我們發現一項不遵守有關健康及安全法律及規例的情況。有關事項與我們於美國的物業開發項目有關，紐約市樓宇局發出違規指控，原因為地盤設有兩部挖掘機，惟經核准的施工圖則僅容許裝設一部挖掘機。我們的工程經理人已呈交修正證明，迅速解決有關違規情況，而工程經理人的負責人員亦前往地盤進行持續審查，以確保合規合法。我們其後再沒有發現有關情況。

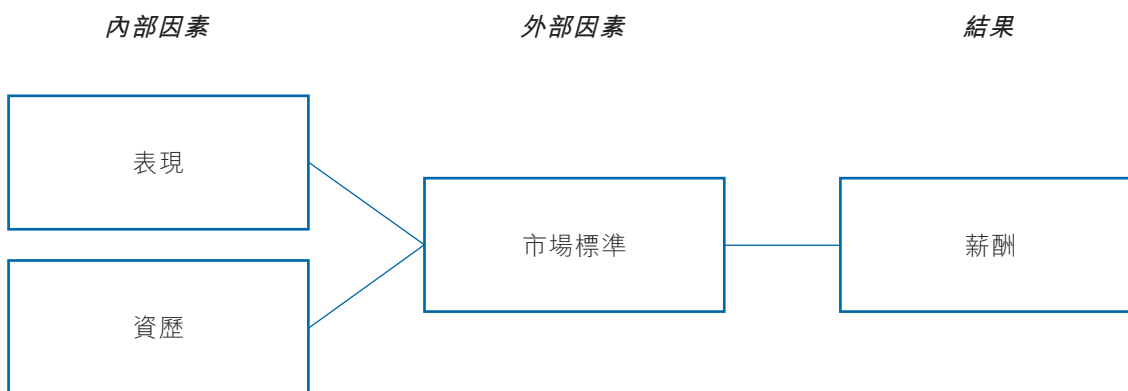
環境、社會及管治報告

薪酬、招聘、晉升及離職

我們視僱員為寶貴資產。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份，以根據相關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，以及其他福利待遇。

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。有關機制確保根據僱員能力及外部環境向其提供合理回報。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。

薪酬釐定機制



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，以便在有需要時對於美國的物業開發項目進行有效運營，惟須經擁有人批准。

發展及培訓

我們認同提供培訓對僱員個人及專業發展、乃至於對維持並改善我們業務營運的重要性。因此，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。我們預期透過該等活動，僱員將獲得寶貴的知識及技能。我們亦償付外部培訓課程，旨在提升僱員競爭力，使彼等有效及迅速履行職責。我們相信此慣例對實現其個人目標及我們的企業目標而言屬互惠互利。

環境、社會及管治報告

就美國的物業開發項目而言，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。

僱員福利、待遇、工時及假期

我們向僱員提供各式各樣的福利，當中包括

膳食補貼

交通津貼

保險計劃

有薪休假計劃

我們感謝僱員對本集團業務發展的貢獻，並致力改善其福利作回報。除每月基本薪金外，我們按不同營運地區員工的需要提供訂制的福利，作為僱員福利待遇的一部份。就我們於香港的營運而言，員工如需要超時工作至下午八時正後，可享有指定每日金額的膳食補貼及額外膳食津貼。此外，倘員工需要超時工作至下午十時正後，亦可享有交通津貼。除上述各項外，我們並不要求亦不鼓勵僱員超時工作，原因為我們提倡工作生活平衡。此外，僱員亦可從健康保險計劃、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，我們的附屬公司亦已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，以提高管理休假的靈活性。

此外，我們明白維持工作生活平衡對僱員身心健康攸關重要。因此，本公司為員工定期安排社交及康樂活動，旨在減輕其工作壓力。長遠而言，有關安排亦將提升其工作效能與效率，加強業務持續發展的能力。於報告期間，我們的香港辦公室為新入職同事舉辦歡迎活動，協助彼等適應新環境，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。

環境、社會及管治報告

平等機會、多元化及反歧視

我們相信文化及個人多元化能促進創新發展並提高工作效能。因此，我們積極提倡文化多元化、重視及尊重個人差異。我們旨在透過採納不歧視的招聘及僱用慣例，並秉持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)而受到不良待遇的原則，創造共融的工作環境。本集團藉富經驗人員以客觀標準評估員工，對所有合資格者提供平等的僱用、培訓及就業發展機會。

誠如我們的員工手冊所述，不論僱員職級，我們嚴禁僱員以任何形式作出歧視及騷擾。我們嚴肅處理有關投訴，並會就此展開調查；如僱員被發現曾作出有關不道德行為，將會面臨紀律處分。為確保公平、一致及有效地處理投訴，我們已設立糾紛解決程序，以解決於僱傭關係中指稱屬歧視行為投訴。

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(Americans with Disabilities Act)，根據該法案，僱員可向其上司尋求額外協助。

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。

反童工及強制勞工

我們禁止於我們任何營運及服務中僱用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營運中僱用童工或強制勞工的行政物資及服務供應商，尤其是承建商。我們與工程管理人訂立有關美國物業開發項目的工程管理協議，當中載有特定條款使該協議受紐約州法例規管，為防止承建商僱用童工及強制勞工提供額外保障。如有發現有關不道德勞工慣例，我們要求立即採取糾正行動，包括解僱有關勞工並提供恰當補償。

憑藉上述措施，我們確保集團營運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))。同時，我們定期檢討我們的僱傭慣例，確保制定有效監控措施(例如身份及年齡核實程序)，以防止僱用童工及強制勞工。

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。

負責任的服務供應商

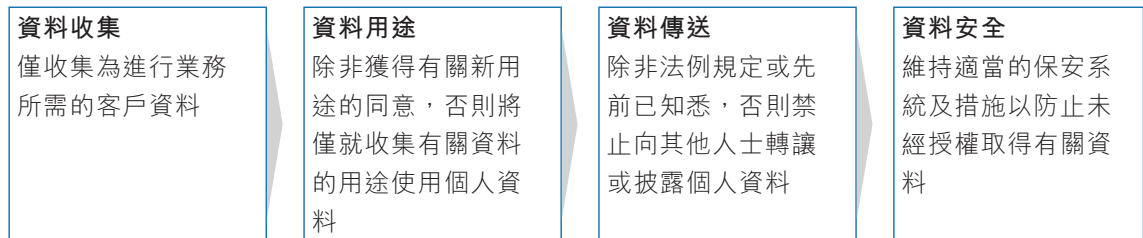
我們冀能成為客戶一致信賴的服務供應商，並為彼等產生長遠價值。我們評估表現時以客戶滿意度作為其中一個主要評估標準。因此，我們致力以負責任的方式處理現有及潛在客戶工作、生產產品及提供服務。我們竭力以公平方式對待客戶，為彼等提供合理產品及服務。

於報告期間，我們沒有發現不遵守有關產品及服務責任的情況。我們有關客戶資料私隱、產品安全及服務質素、宣傳及標籤以及知識產權的慣例均嚴格遵守所有相關本地法律及法規。

客戶資料私隱

我們尊重客戶資料私隱，並負責就此為現有及潛在客戶提供保障。就我們的業務營運而言，我們維持高水平的保安及保密措施，以處理我們所接獲及持有的敏感資料(包括但不限於個人資料及銀行賬戶資料)。我們以非常審慎的態度確保嚴格遵守相關資料私隱法律及法規，包括香港個人資料(私隱)條例(第486章)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》(Federal Trade Commission Act)第41至58條)。

為向僱員提供清晰指示並就保障客戶資料私隱事宜提供支援，我們已就資料收集、資料用途、資料傳送及資料安全設立相關政策及程序，基本原則如下：



此外，本集團有關存取客戶資料的權限按部門、職位及項目而定，以確保只有相關人員方可存取敏感客戶資料。

環境、社會及管治報告

產品安全及服務質素

我們致力為客戶提供高質產品及服務。我們旨在透過交付優質物業項目，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，以規管建設工程的不同方面，包括施工程序、建築材料及落成部份的質量。我們特別關注我們物業的產品安全議題，並負責確保產品於交付客戶前處於良好狀態。本集團不會接納未能符合標準的物業開發項目。除嚴格執行有關標準外，我們亦定期就此作出審視，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。

宣傳及標籤

我們相信客戶忠誠度乃公司長期成功的關鍵，而有關忠誠度乃透過持續、真誠及可信賴的交流建立。因此，我們採納道德銷售及市場推廣慣例，以客戶利益為整個過程的核心。我們於公佈宣傳及標籤前均會審閱當中的所有資料，以確保並無載有錯誤或具誤導性的資料。我們嚴格遵守有關方面的相關法規及準則，同時要求我們的物業開發代理於物業銷售階段遵守相關法規或準則。

知識產權

我們尊重知識產權。於公司層面，我們已於不同地區註冊我們的商標，以防止其他人士侵犯智識產權，以保障本集團免受潛在不利影響。針對我們的物業開發項目，代理與建築師謹慎協商一項不可撤銷許可，以使用其設計(包括任何元素及圖像)。同時，我們要求所有部門的僱員於履行職務(如草擬文件)時避免違反知識產權。

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。有關標準亦適用於我們分包商的管理，而美國物業開發項目的工程管理人(代表我們)已參與甄選分包商的過程，此舉可於一定程度上確保有關質素及效率。

供應商的環境及社會表現

除產品質素及價格外，於我們與供應商接洽的整個過程中，環境、社會及管治表現為主要評估標準之一。與供應商確立合約關係前，我們會對其環境、社會及管治表現作出評核。以我們的物業開發項目為例，工程管理人秉持我們於環境、社會及管治上的價值，並已制定環境、健康及安全方案，當中涵蓋不同環境及安全規定，包括健康及安全政策、操守準則及項目地盤藥物濫用測試等，以確保工程妥善進行，並達致理想的環境、社會及管治表現。於完成合約以及交付產品及服務後，我們在考慮未來合作機會時亦會計及供應商的環境、社會及管治表現。有關慣例讓我們得以委聘具環保及社會責任感的供應商。例如，我們的工程管理人設立環境管理計劃，以監督對其各自分包商的廢物、水質、空氣質素及其他相關環境監控。

憑藉上文所述有關供應鏈管理的機制，我們有信心以負責任的方式提供優質產品及服務。我們將繼續改善我們的供應鏈管理慣例，並擴展有關方面的工作，以有效應對環境及社會風險。

負責任的企業公民

我們冀能成為我們營運所在社區內負責任的企業公民。我們肩負為股東帶來盈利的使命，同時亦致力為社區各界輸送正面價值，務求達致包容性增長。因此，我們積極保護環境，並支持我們社區的社會及經濟發展。

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。除我們的辦公室及投資物業排放溫室氣體及產生固體廢物(將於其後章節詳述)外，我們並無任何重大廢氣排放及廢水的排污。

我們於美國的物業開發項目已透過合約形式外判予我們的工程管理人，而拆除工作已於二零一八年完成，並經由紐約市樓宇局簽檢。因此，於報告期間已開始早期施工階段。為管控廢氣排放所採納的措施包括適當存置揚塵物料及使用灑水系統，以減少揚塵。就廢水的排污而言，地基分包商設置一個儲水缸以處理及回收地盤用水，藉此防止地盤的地下水排入城市污水系統。由於本集團對工程並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋工程活動的排放數據。

環境、社會及管治報告

本集團於報告期間所產生的溫室氣體總量主要包括我們辦公室所用的電力及作通勤用途的汽油消耗量，其載列如下：

溫室氣體(「溫室氣體」)排放¹ (以噸二氧化碳當量為單位)

	二零一九年	二零一八年
直接(範圍一)排放量	8.0	7.8
直接(範圍一)排放量人均密度 ²	0.3	0.4
間接(範圍二)排放量	27.8	32.4
間接(範圍二)排放量人均密度	1.1	1.5
其他間接(範圍三)排放量	245.4	2.2
其他間接(範圍三)排放量人均密度	9.4	0.1

¹ 碳排放量乃經參考聯交所刊發的「環境關鍵績效指標匯報指引」及電力供應商發佈的排放系數後計算得出。

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。

直接(範圍一)溫室氣體排放主要由於車輛消耗汽油所致。間接(範圍二)溫室氣體排放主要由於消耗電力所致。其他間接(範圍三)溫室氣體排放主要由於建築廢物及使用紙張(佔極少部份)所致。由於建築廢物並無列入我們二零一八年的環境、社會及管治報告範圍內，而二零一九年的溫室氣體排放則有計及有關內容，故其他間接(範圍三)溫室氣體排放大幅增加。

儘管本集團的直接排放微乎其微，我們於營運期間亦致力減少產生溫室氣體，以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。工程管理人與本集團於有關方面的理念一致，並已實施上述不同措施，以確保完全遵守適用法律及法規，包括紐約市樓宇守則。

廢物

我們堅守廢物管理原則。為適當處理及處置我們的業務活動產生的所有廢物，我們已訂立的慣例於所有重大方面均符合相關法律及法規，其中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回收法的法規(Resource Conservation and Recovery Act (RCRA) Regulations)。於報告期間，我們沒有發現有關不遵守環境法律及法規的情況。

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，及少量塑膠，而處置及回收的無害廢物總量的資料如下：

辦公室無害廢物(以千克為單位)	二零一九年	二零一八年
處置總量 ¹	274	463
回收總量	320	416

¹ 本集團於報告期間的上述項目購買數量(不包括已回收數量)已被視作已處置數量。

於報告期間，所處置無害廢物數量大幅減少，而已回收無害廢物總量亦有所下降。

我們將繼續於整個營運過程中減廢、再用及再造，以將送向堆填區處置的廢物減至最少。我們已實施綠色辦公室措施，例如提倡雙面列印及影印並鼓勵使用回收紙張等，將廢物排放量減少至最低。此外，我們已於辦公室設置適用設施(如回收箱)以便進行源頭分類及廢物回收。就我們於曼哈頓共享工作空間的辦公室而言，我們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。

就我們於美國的物業開發項目而言，於報告期間所產生的主要建築廢物為泥土、混凝土、木材、碎石及金屬，有關資料如下：

美國物業項目建築廢物(以噸為單位)	二零一九年
泥土	6,298
混凝土	188
木材	161
碎石	56
金屬	12

我們的工程管理人已實施建築廢物方案，以減少施工過程所產生的廢物並將之分類。我們亦已聘請土壤工程顧問，測試及將進行挖掘及地基工程期間從項目地盤移去的所有土壤定性，並根據美國的資源保護和回收法的法規(Resource Conservation and Recovery Act (RCRA) Regulations)處理無害廢物。測試結果顯示，有關土壤於美國環境保護局(環保局)有害廢物特性(《聯邦法規》第40章第261條)所載的範圍內屬無害。

環境、社會及管治報告

資源使用

我們深明地球資源有限。因此，我們致力節省資源以達致環保及營運效益。我們已實施多項措施，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中討論。

於報告期間，我們在營運過程中直接消耗的能源主要為電力及汽油：

電力(以千瓦時為單位)	二零一九年	二零一八年
消耗量	34,762	41,045
消耗量人均密度	1,337	1,955

於二零一九年，本集團的電力消耗總量為34,762千瓦時，全部源自我們的香港辦公室。電力消耗總量減少部份由於搬遷香港辦公室(新辦公室的電力由擁有人承擔，故毋須在此作出報告)。我們於紐約的辦公室所消耗電力亦由共享工作空間的擁有人承擔，故毋須作出報告。就我們於美國的物業開發項目而言，本報告期間僅消耗少量電力(由鄰近物業提供作安全照明用途)。由於我們對工程所用的電力消耗量並無直接管控，本報告範圍並不涵蓋相關數據。

汽油(以升為單位)	二零一九年	二零一八年
消耗量	2,966	3,291
消耗量人均密度	114	157

汽油消耗量較二零一八年減少約10%。有關汽油消耗量由香港辦公室產生。就其他燃料而言，我們於美國的物業開發項目曾使用汽油及柴油發電機、汽車及機械，但由於建設工程由工程管理人規劃及進行，我們於施工期間對該等燃料消耗量並無直接管控，故本報告範圍並不涵蓋相關數據。

本集團已在整個營運過程中實行多項措施。我們的香港辦公室推行關閉閒置照明及電器的政策，及有效運用附有由香港機電工程署發出的能源標籤的節能裝置。該等措施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，我們致力於施工期間透過盡可能安裝低能耗LED燈作臨時照明以限制能源使用。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。

環境、社會及管治報告

就用水而言，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(Plumbing and NYC Water Conservation Code)的規定。就我們於美國的物業開發項目而言，由於缺乏有效及精準監察及計量用水的方法，本報告並無提供相關數據。

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：所有工程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。倘須於正常工作時間以外時段進行施工，則工程管理人須向紐約市樓宇局取得在標準工時以外時間施工的許可(After Hours Variance Permit)，並提供相關消滅噪音計劃。

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施工期間須符合所有代理的規定。

施工污染：工程有可能透過塵埃、泥土及碎石對鄰迎地盤及街道造成污染。工程管理人須全面解決該等問題，保持潔淨的工作場所，並遵守紐約市樓宇守則的所有規定，而該守則列明規定的具體詳情。

環境、社會及管治報告

氣候變化

我們深明氣候變化對我們的業務營運構成風險，特別是我們於美國的物業開發項目。有關特定風險包括潛在水災、風暴／強風災害及潛在電能損失。該等事件各自可能造成財產損失，並對工程人員或公眾人士造成傷害。因此，我們於項目開發的不同階段(包括樓宇設計、工程規劃以及施工期間)實施各種措施以降低該等風險，務求有效地保障物業及工程人員的安全。例如，為減輕水災的潛在影響，所有新工程項目均設計於洪水面之上；就潛在風暴／強風災害而言，我們委聘外牆工程師記錄樓宇外牆的項目要求(包括防風及風壓方面)。

反貪污、詐騙及洗黑錢

我們旨在維持最高標準的公開性、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。我們絕不容忍我們的任何業務營運涉及貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐活動。該等制度按員工手冊嚴格執行，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。

社區投資

作為負責任的企業公民，我們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，我們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。同時，我們參與文化保育。於我們於美國的物業開發項目拆除階段，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份。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。舉例而言，未來事項包括美國辦公室的員工將會參加每年秋季舉辦的年度社區服務日。

環境、社會及管治報告

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

一般披露及關鍵績效指標	載有相關資料的部份 (頁數)	備註
環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A1.1	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A1.2	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A1.3	不適用	並無產生重大有害廢物
關鍵績效指標 A1.4	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A1.5	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A1.6	負責任的企業公民 (50-55)	
層面 A2：資源使用		
一般披露	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A2.1	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A2.2	不適用	請參閱負責任的企業公民 (50-55) 一節所載闡釋內容
關鍵績效指標 A2.3	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A2.4	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A2.5	不適用	使用包裝材料對本集團而言並非重大議題
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 A3.1	負責任的企業公民 (50-55)	
社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	負責任的僱主 (44-47)	
層面 B2：健康及安全		
一般披露	負責任的僱主 (44-47)	
關鍵績效指標 B2.3	負責任的僱主 (44-47)	
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	負責任的僱主 (44-47)	
層面 B4：勞工準則		
一般披露	負責任的僱主 (44-47)	
關鍵績效指標 B4.1	負責任的僱主 (44-47)	
關鍵績效指標 B4.2	負責任的僱主 (44-47)	
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	負責任的服務供應商 (48-50)	

環境、社會及管治報告

一般披露及關鍵績效指標	載有相關資料的部份 (頁數)	備註
社會		
層面 B6：產品責任		
一般披露	負責任的服務供應商 (48-50)	
關鍵績效指標 B6.3	負責任的服務供應商 (48-50)	
關鍵績效指標 B6.4	負責任的服務供應商 (48-50)	
關鍵績效指標 B6.5	負責任的服務供應商 (48-50)	
層面 B7：反貪污		
一般披露	負責任的企業公民 (50-55)	
關鍵績效指標 B7.1	負責任的企業公民 (50-55)	於報告期間並無已審結的貪污訴訟案件或發現有關情況
關鍵績效指標 B7.2	負責任的企業公民 (50-55)	
層面 B8：社區投資		
一般披露	負責任的企業公民 (50-55)	

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。

截至二零一九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.2.7及E.1.2條除外。

守則條文第A.2.7條規定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(「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。

企業管治報告

董事局

董事局組成

於二零一九年十二月三十一日，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及一次股東週年大會（「股東週年大會」，乃於二零一九年四月十五日舉行）。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
董事		
李明先生 (NED) (榮譽主席)	0/4	0/1
沈培英先生 (ED) (首席執行官)	4/4	0/1
黎國鴻先生 (ED)	4/4	1/1
李洪波先生 (NED)	3/4	0/1
唐潤江先生 (NED)	4/4	1/1
羅子璘先生 (INED)	4/4	1/1
盧煥波先生 (INED)	4/4	1/1
陳英順女士 (INED)	4/4	1/1

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现；及
- 設定本公司的價值及標準，確保了解及滿足其對股東及他人的責任。

本年度內並無發現可導致嚴重懷疑本公司的持續經營能力的事件或重大不明朗情況。董事有責任根據適用法規要求，在各重大範疇上編製真實及公平表述的本公司財務報表。

董事局及管理層的責任分工

雖然董事局負責指導及批准本集團的整體策略，本集團亦已在其商業範疇上組成強大管理隊伍，並擁有制訂及行使營運及非營運職務的權力及責任。本集團管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須定期直接向首席執行官匯報本集團的業務表現、營運及職務上的事項，此能令本集團管理層更有效地分配資源以制定決策及促進日常營運。

董事局及本集團管理層充分認知彼等各自的角色，並忠於良好企業管治。董事局負責監督管理層識別商機及風險的過程。董事局的角色並非管理本集團日常業務。董事局向執行董事、高級管理人員授權執行日常營運、業務策略及本集團業務管理的權力及責任，並向董事局委員會授出若干特定責任。

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

企業管治報告

培訓

各新任執行或非執行董事須參與入職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。

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

董事	培訓類型 ^(附註1)
李明先生	a, b
沈培英先生	a, b
黎國鴻先生	a, b
李洪波先生	a, b
唐潤江先生	a, b
羅子璘先生	a, b
盧煥波先生	a, b
陳英順女士	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。

各董事間的關係及聯繫

董事局成員之間並無存有任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

主席及首席執行官

企業管治守則的第A.2.1條守則條文規定，董事局主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與首席執行官之間職責的分工。本公司全力支持主席與首席執行官之間職責的分工，以確保權力及權限均衡。主席與首席執行官的職務分離，並分別由李明先生及沈培英先生擔任。該等職務已明確界定各自的職責。

主席的主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局委員會成員協助下，首席執行官負責本集團業務的日常管理、向董事局建議策略，以及決定及執行營運決策。

委任、重選及免任

李明先生(作為非執行董事兼榮譽主席)的現有服務合約自二零一九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)的現有服務合約自二零一九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。

企業管治報告

黎國鴻先生(作為執行董事)的現有服務合約自二零一九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)的現有服務合約自二零二零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(作為非執行董事)的現有服務合約自二零二零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以提前終止該合約。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，自二零二零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(作為獨立非執行董事)與本公司重續委任函，自二零一九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，沈培英先生、李洪波先生及唐潤江先生將於應屆股東週年大會上從董事局輪值退任並願意膺選連任。

董事局委員會

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

董事局委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
董事				
李明先生 (NED)	—	—	C	—
沈培英先生 (ED)	—	—	M	C
黎國鴻先生 (ED)	—	—	—	M
羅子璘先生 (INED)	C	C	M	M
盧煥波先生 (INED)	M	M	M	—
陳英順女士 (INED)	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。

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	出席／舉行會議次數			
	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)	—	—	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)	2/2	1/1	1/1	—

企業管治報告

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。倘若提名過程涉及一個或多個合意的候選人，提名委員會將根據本公司的需要及每位候選人的證明審查(如適用)排列彼等的優先次序。提名委員會屆時將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。

就於本公司股東大會上重新委任董事局成員，提名委員會將審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務以及其於董事局中的參與及表現水平，連同退任董事是否繼續符合本公司董事提名政策所載的提名及委任標準，從而向董事局提出建議，以便其作出考慮及向本公司股東提供建議。

於本年度內，提名委員會曾舉行一次會議。於本年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 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) 於本公司於二零一九年四月十五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；及
- (d) 審閱及建議重續(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。

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。提名委員會將會討論及協定(如有需要)為達致董事局成員多元化的可計量目標，並向董事局作出有關建議。

薪酬委員會

董事局薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)於本年度內曾舉行一次會議。其主要目標是確保本公司能夠招攬、保留及激勵高質素的員工，以鞏固本公司的成就及為其股東創造價值。

根據薪酬委員會的書面職權範圍(可在本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及聯交所網站查閱)，薪酬委員會已採納就個別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。

企業管治報告

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 檢討本集團董事及高級人員的薪酬政策及結構，並就此向董事局提出建議；
- (b) 評估本集團董事及高級人員的個別表現；
- (c) 參考董事局的企業目標及目的以及個別表現，從而檢討本集團董事及高級人員的特定薪酬配套；
- (d) 檢討有關補償相關問題，並就此向董事局提出建議；及
- (e) 審閱及建議 (i) 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。

於本年度，審核委員會已履行以下工作（概要）：

- 審核委員會協助董事局確保本公司財務報表的真確性。審核委員會就會計政策及實務的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，作出評估及向董事局提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事局匯報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事局提出建議，供董事局考慮。公司秘書保存審核委員會會議的會議記錄，並可供全體董事查閱。

企業管治報告

- 審核委員會亦代表董事局管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括薪酬)向董事局作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的正直性、獨立性及客觀性。同時，其須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事局信納外聘核數師為獨立。外聘核數師亦在本年報第75頁至第80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二零一九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。

股息政策

本公司已採納載有供董事局釐定將予分派股息的合適數目的原則之書面股息政策。於建議或宣派股息時，本公司應維持充足的現金儲備以滿足本集團之營運資金需求及未來增長以及股東之價值。受限於本公司的尚未兌換可換股優先股之應付股息，本公司擬將分屬於本公司擁有人的年度綜合溢利淨額的不少於30%作為股息分派予其股東，受限於及經計及股息政策中所載的因素，其中包括(i)一般財務狀況及財務業績；(ii)流動資金狀況及現金流情況；(iii)業務狀況及戰略；(iv)目前及日後的營運及盈利；(v)資金要求及開支計劃；及(vi)對支付股息的任何法律限制。宣派股息或建議有關支付須遵守所有適用法律及法規以及本公司的組織章程細則。

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，由董事局、審核委員會及本集團高級管理層組成。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，並負責監察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。

企業管治報告

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。

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、已識别的重大失誤(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

於本年度內，細則並無任何變動。

問責及審計

財務報告

董事局確認其對各財政年度所編製本公司財務報表的責任，財務報表應遵從有關法律及上市規則的披露規定，真實及公平反映本集團該年度的事務狀況、業績及現金流量。在編製本年度的財務報表時，董事已採納合適及一致的會計政策，並作出審慎合理的判斷及估計。

本年度的財務報表已由董事按持續經營基準予以編製。概無涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況的重大不明朗因素。本公司外聘核數師就彼等有關本集團賬目的匯報責任而作出的聲明已載於本年報第 75 頁至第 80 頁的「獨立核數師報告」中。

核數師酬金

董事局按審核委員會的建議，批准委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本集團的外聘核數師，於本年度內為本集團提供審計服務。於本年度內，本集團支付立信德豪的總費用為港幣3,374,000元，其中港幣1,380,000元或約40.9%為非審計服務(有關審閱截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務資料)的費用。

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81至193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二零一九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 貴集團於二零一九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18)

貴集團於合營公司 Gemini-Rosemont Realty LLC (「Gemini-Rosemont」) 的權益以權益法入賬。貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔 Gemini-Rosemont 的除稅後虧損為港幣 1,150,000 元，而貴集團於二零一九年十二月三十一日應佔 Gemini-Rosemont 的資產淨值為港幣 861,678,000 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 所持投資物業的公平值。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。我們已與組成部份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份審計師的工作文件及與彼等討論他們的工作結果，參與組成部份審計師的審計。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；
- 根據組成部份審計師對地產業的認識及任用組成部份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 19(c)(iv) 及 (v) 以及 41(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股本投資的公平值時使用的不可觀察輸入數據。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團持有若干非上市基金投資，總值為港幣 1,794,562,000 元，佔貴集團於二零一九年十二月三十一日的資產總值 25.6%。

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投資公平值之程序包括：

- 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審閱敏感度分析。

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，並發出包括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，二零二零年二月二十八日

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

		二零一九年	二零一八年
	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	4	651,113	606,845
收入	5	115,499	189,815
其他收入	6	35,961	37,047
員工成本		(25,542)	(26,479)
折舊	17	(3,231)	(1,943)
其他費用	7	(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	16	(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	18	(1,150)	(2,808)
財務費用	9	(17,211)	(31,566)
除所得稅前(虧損)／溢利	10	(52,648)	43,397
所得稅抵免／(開支)	11	687	(12,664)
本年度(虧損)／溢利		(51,961)	30,733
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		42,752	18,504
		(51,961)	30,733
分屬於本公司擁有人的(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利	14		
— 基本(港幣)		(0.21)	0.03
— 攤薄(港幣)		(0.21)	0.01

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	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
本年度(虧損)/溢利	(51,961)	30,733
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	20,256	—
本年度其他全面收入	12,214	2,123
本年度全面總收入	(39,747)	32,856
全面總收入分屬於：		
本公司擁有人	(82,499)	14,352
非控股權益	42,752	18,504
	(39,747)	32,856

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年	二零一八年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	1,522,774	1,469,245
物業、機器及設備	17	11,423	56,233
合營公司權益	18	861,678	858,618
按公平值計入損益的金融資產	19	2,221,354	2,199,672
應收貸款	20	37,674	413,940
受限制銀行存款	23	1,486	40,833
遞延稅項資產	31	9,722	315
		4,666,111	5,038,856
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	21	685,918	479,538
應收貸款	20	335,735	20,585
持作買賣的金融工具	22	286,286	170,884
受限制銀行存款	23	7,070	8,387
現金及銀行結餘	24	975,181	816,569
		2,336,808	1,530,608
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	22	—	401
應付一間中間控股公司賬款	25	491,758	226,954
應付稅項		2,005	1,507
貸款	26	246,486	87
		801,635	316,843
流動資產淨值		1,535,173	1,213,765
資產總值減流動負債		6,201,284	6,252,621

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
資本及儲備			
股本	27	185,453	185,453
儲備	28	5,260,630	5,343,581
分屬於本公司擁有人的權益		5,446,083	5,529,034
非控股權益	36	300,764	276,831
總權益		5,746,847	5,805,865
非流動負債			
貸款	26	426,094	425,533
遞延稅項負債	31	28,343	21,223
		454,437	446,756
總權益及非流動負債		6,201,284	6,252,621

第81至193頁的財務報表於二零二零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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 (附註27)	可換股 優先股 儲備 (附註29)	永久債券 儲備 (附註30)	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 擁有人 的權益	非控股 權益	總權益
	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
於二零一九年一月一日的結餘	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	-	-	-	-	-	-	(8,042)	-	(8,042)	-	(8,042)
一 換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一 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	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	22,336	20,256	11,927	282,884	5,446,083	300,764	5,746,847

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 (附註27) 港幣千元	可換股 優先股 債權 (附註29) 港幣千元	永久債券 (附註30) 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	保留溢利 港幣千元	分屬於 本公司 擁有人 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 (原狀呈列)	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 於二零一八年一月一日的 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	—	—	—	—	—	—	—	—	2,123	—	2,123	—	2,123
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	2,123	—	2,123	—	2,123
本年年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,229	12,229	18,504	30,733
本年年末全面總收入	—	—	—	—	—	—	—	—	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(附註29)	—	(129,957)	—	—	129,957	—	—	—	—	—	—	—	—
剔除權益至負債(附註29)	—	(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 (附註29)	—	608,720	—	—	—	—	—	(533,098)	—	—	75,622	—	75,622
股本削減產生的轉撥(附註29)	—	—	—	—	(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

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量		
除所得稅前(虧損)/溢利	(52,648)	43,397
調整：		
折舊	3,231	1,943
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
投資物業公平值變動產生的虧損/(收益)	14,289	(62,893)
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)
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	685	—
出售投資物業的虧損	—	1,168
租賃修訂產生的虧損	7	—
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	17,211	31,566
銀行存款利息收入	(9,955)	(8,732)
其他利息收入	(25,552)	(25,567)
於營運資金變動前的經營(虧損)/溢利	(11,870)	81,449
按金、預付款項及其他應收賬款增加	(12,028)	(1,492)
發展中物業增加	(201,720)	(36,676)
受限制銀行存款減少	40,664	20,699
持作買賣金融工具(增加)/減少	(120,074)	54,108
其他應付賬款及應計費用(減少)/增加	(27,280)	482
經營(所用)/收入現金	(332,308)	118,570
已付所得稅	(4,972)	(53,565)
經營活動現金(使用)/收入淨額	(337,280)	65,005

綜合現金流量表

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
投資活動現金流量		
購入物業、機器及設備	(1,791)	(1,057)
添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	(1,650)	—
贖回按公平值計入損益的金融資產	255	429
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項	2,227	3,451
來自合營公司的分派	—	153,826
原有到期日超過三個月的銀行存款增加	—	50,225
已收利息	35,507	34,299
投資活動現金收入淨額	34,548	161,325
融資活動現金流量		
新增銀行貸款	241,423	—
已付非控股權益的分派	(18,819)	(20,420)
已付永久債券持有人的分派	(452)	—
支付租賃負債的利息部份	(881)	—
支付租賃負債的本金部份	(2,392)	—
償還銀行貸款	—	(500,000)
償還融資租賃承擔的款項	—	(116)
已付利息	(20,218)	(28,360)
行使購股權	—	384
應付一間中間控股公司賬款增加／(減少)	264,804	(325,721)
融資活動現金收入／(使用)淨額	463,465	(874,233)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	160,733	(647,903)
年初現金及現金等值	816,569	1,464,603
匯率變動影響	(2,121)	(131)
年末現金及現金等值	975,181	816,569
現金及現金等值結餘的分析：		
銀行結餘及現金	975,181	816,569

綜合財務報表附註

截至二零一九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39及18。

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 — 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(「香港財務報告準則第16號」)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。

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 — 於二零一九年一月一日生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

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：

	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	1,365

* 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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 — 於二零一九年一月一日生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

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	5,106
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	(3,132)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	1,365

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。

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 — 於二零一九年一月一日生效(續)

(ii) 租賃的新定義(續)

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 個月的低價值資產及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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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 — 於二零一九年一月一日生效(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

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。

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 — 於二零一九年一月一日生效(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

租賃負債(續)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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 — 於二零一九年一月一日生效(續)

(v) 過渡(續)

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。

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。

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

下列新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，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。

香港財務報告準則第3號的修訂本 — 業務的定義

該修訂本澄清，一項業務必須至少包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一個實質性過程，並對「實質性過程」的定義提供廣泛指引。

此外，該修訂本移除對市場參與者能否替換任何缺失的投入或過程並繼續創造產出的評估，同時收窄「產出」及「業務」的定義至集中於向客戶銷售貨品及提供服務而產生的回報，而非成本削減。

該修訂本亦已加入選擇性集中度測試，簡化所收購的一組活動及資產是否屬於業務的評估。

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

該修訂本澄清「重大」的定義及解釋，其統一所有香港財務報告準則的準則及概念框架的定義，並將香港會計準則第1號的其他輔助規定納入定義。

綜合財務報表附註

截至二零一九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

該等修訂本修改部份特定對沖會計要求以減輕利率基準改革所引致不確定因素的潛在影響。此外，該修訂本要求公司向投資者提供有關其受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。

香港財務報告準則第17號 — 保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於保險合約發行人財務報表中確認、計量、呈列及披露有關合約的單一原則準則。

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

該修訂本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。

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. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

第81頁至第193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規定的適用披露。

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

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

謹請注意，編製本財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對目前事件及行動的了解及判斷，惟最終實際結果可能有別於該等估計。涉及較大幅度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對財務報表具有重大影響的範疇，已在附註42中予以披露。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團公司之間所進行的公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非有關交易能證明所轉讓資產出現減值，於該情況下，則於損益賬內確認虧損。

年內購入或出售的附屬公司業績分別自其收購日期起或截至其出售日期止(視適用情況而定)計入綜合收益表。必要時，本公司會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

倘本集團於附屬公司的權益變動並無導致失去控制權，則以權益交易入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合基準(續)

當本集團失去對附屬公司的控制權時，出售的損益乃按以下兩者的差額計算：(i) 已收代價公平值與任何保留權益公平值的總額及(ii) 附屬公司資產(包括商譽)與負債及任何非控股權益先前的賬面值。先前於其他全面收入確認與附屬公司有關的金額將以出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

非控股權益(即現時的附屬公司擁有權權益)的賬面值為該等權益於初步確認時的款額加上非控股權益應佔權益其後變動的部份。即使該舉會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面總收入仍歸屬於有關非控股權益。

(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。倘具備以下全部三項因素，本公司即對被投資方擁有控制權：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利，以及利用其權力影響該等可變回報的能力。如有事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則會重新評估控制權。

於附屬公司的投資乃按成本(包括視作注資)扣除任何已識別減值虧損本公司財務狀況表入賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(d) 收入確認

收入於產品或服務的控制權轉移至客戶時按能反映本集團預期有權收取的承諾代價金額確認，惟不包括代第三方收取的金額，並經扣除任何貿易折扣。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 收入確認(續)

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。

(e) 投資物業

投資物業乃指持有作為賺取租金及／或作為資本增值及不由本集團佔用的物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接相關支出。於初步確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生的損益，已計入其產生期間的損益表內。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售該等物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)將計入該項目取消確認期間的損益賬內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(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))。

可變現淨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	12 ¹ / ₂ % 至 33 ¹ / ₃ %
電腦設備	33 ¹ / ₃ %
土地及樓宇	按租賃期
租賃物業裝修	20% 至 33 ¹ / ₃ %

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。

應用香港財務報告準則第16號前，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。

有關使用權資產的會計政策載於附註3(m)。

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 有形資產減值

於各報告期末，本集團均審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象，則估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)。倘資產的可收回金額估計較其賬面值為低，則該資產的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出，除非相關資產按另一準則按重估值入賬，在此情況下減值虧損根據該準則以重估值減少處理。

倘其後減值虧損被撥回，則該資產的賬面值將增至經修訂的可收回款額估計金額，但已增加的賬面值不得超過資產於過往年度在未確認減值虧損情況下應已釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一準則按重估值入賬，在此情況下減值虧損撥回按該準則以不超過先前減值為限，以重估值增加處理。

(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
- 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；

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(i) 共同安排(續)

- 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) 金融工具

(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
- 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

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：

— 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

計量(續)

債務工具(續)

- 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。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(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份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) 金融資產減值虧損

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本(包括應收租金、其他應收賬款及按金、應收貸款、受限制銀行存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(「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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

預期信貸虧損於各報告期末計量，以反映債務工具的信貸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份或全部撇銷。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。貿易應收賬款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。

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及應收租金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。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

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。

(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及金融負債一部份，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份，整份合併合約可指定為按公平值計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

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、應付中間控股公司及附屬公司賬款以及貸款，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。

有關租賃負債的會計政策載於附註3(m)。

(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資產或負債在預期可用年期(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。

(v) 股本工具

本公司發行的股本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確認的累計收入金額。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 金融工具(續)

(vi) 財務擔保合約(續)

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得任何金額估算。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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(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。

(l) 稅項

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的損益，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整，按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言的相關金額的暫時差額而確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債之外，所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債均會確認。倘可動用可扣稅的暫時差額抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項乃按預期於有關資產變現或有關負債結算的期間適用的稅率，根據報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

3. 主要會計政策概要(續)

(l) 稅項(續)

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率的一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業是根據香港會計準則第40號而按公平值列賬。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入內確認的項目相關(在此情況下，稅項亦在其他全面收入中確認)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。

(m) 租賃

租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策)

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，惟實體獲提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產價值較低的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租賃期少於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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 租賃(續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策)(續)

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。

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)。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 租賃(續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策)(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，本集團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。

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。經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線法於損益賬內確認。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，並於租賃期內以直線法確認為開支。

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。

租賃(應用直至二零一八年十二月三十一日的會計政策)

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賃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，並以直線法於租賃期內確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 租賃(續)

租賃(應用直至二零一八年十二月三十一日的會計政策)(續)

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。利息部份於租賃期內在損益扣除，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賃期內在損益賬內確認。已收租賃優惠於租賃期內確認為總租金開支之組成部份。

就租賃分類而言，物業租賃之土地及樓宇部份獨立予以考慮。

(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。

3. 主要會計政策概要(續)

(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。

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於其他全面收入內確認及於權益累計，並於出售海外業務時從權益重新分類至損益中。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(p) 外幣(續)

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，就本公司擁有人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。

(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。

3. 主要會計政策概要(續)

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利指預期在僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 定額供款退休計劃

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。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團無法取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

(s) 關聯方(續)

(b) (續)

- (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彼等在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員並包括：

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

4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度出售持作買賣金融工具的銷售所得款項(附註22)分別約為港幣651,113,000元及港幣606,845,000元。

本集團於二零一九年及二零一八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。

5. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號下的匯報及經營分部如下：

- 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

截至二零一九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	綜合
	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	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)	—
綜合收益表中呈列的收入	78,758	34,855	3	6,587	(4,704)	115,499
分部業績	18,716	(13,255)	23,303	(9,852)		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						(52,648)

5. 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 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	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
折舊						(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						(49,108)
除所得稅前溢利						43,397

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／經營租賃的租金開支、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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債

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	289,371	110,307
綜合資產總值	7,002,919	6,569,464
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	793,580	261,967
綜合負債總額	1,256,072	763,599

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。

5. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

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	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	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)
持作買賣的金融工具 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)	—	—	23,789	(572)	23,217
金融資產的減值 虧損撥備	(58,655)	(4)	—	—	(58,659)
應佔合營公司業績	(1,150)	—	—	—	(1,150)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

(a) 分部資產及負債(續)

截至二零一八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
持作買賣的金融工具 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)
金融資產的減值 虧損撥備	(540)	3	—	—	(537)
應佔合營公司業績	(2,808)	—	—	—	(2,808)

5. 分部資料(續)

(b) 區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(註冊所在地)、美國及中華人民共和國(「中國」)。

本集團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	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	—	—
	115,499	189,815	2,395,875	2,384,096

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 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
	35,961	37,047

7. 其他費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業的直接營運開支	43,861	35,347
核數師酬金	3,687	4,202
經營租賃的租金開支	—	5,920
短期租賃的租金開支	3,854	—
一般行政及辦公室開支	18,794	17,974
其他	32,777	20,681
	102,973	84,124

8. 購股權費用

本公司的權益結算購股權計劃：

本公司根據於二零一一年六月二十三日通過的決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，主要目的是獎勵董事及合資格僱員，而該計劃將於二零二一年六月二十二日屆滿。根據該計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權，以供認購本公司股份。

購股權個別類別的詳情如下：

授出日期	行使期	行使價
二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	港幣 1.40 元
二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	港幣 0.96 元
二零一三年八月九日	二零一三年九月十六日至 二零二一年六月二十二日	港幣 0.96 元
二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	港幣 1.27 元

本集團及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確認購股權費用。

於二零一九年十二月三十一日，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(二零一八年：34,510,000股)，佔本公司於該日已發行股份的7.65%(二零一八年：7.65%)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 購股權費用(續)

購股權的變動如下：

	二零一九年		二零一八年	
	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	34,510,000	1.02	36,510,000	1.03
已行使	—	—	(400,000)	0.96
已沒收	—	—	(1,600,000)	—
於十二月三十一日尚未行使	34,510,000	1.02	34,510,000	1.02
於十二月三十一日可予行使	34,510,000	1.02	34,510,000	1.02

於二零一九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1.47年(二零一八年：2.47年)。

公平值乃按二項模式計算。

9. 財務費用

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	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)	—
	17,211	31,566

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(附註21)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 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
	3,687	4,202
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
	(69,751)	(57,784)
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)
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	—

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 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)
	233	187
即期稅項 — 海外稅項		
年內撥備	1,287	6,083
遞延稅項(附註31)	(2,207)	6,394
所得稅(抵免)／開支	(687)	12,664

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獲提名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。由於截至二零一九年及二零一八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。

11. 所得稅抵免／(開支)(續)

年內所得稅(抵免)／開支可與綜合收益表內除所得稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(52,648)	43,397
按相關司法權區(虧損)／溢利的適用所得稅率計算的稅項	(23,300)	9,794
不可扣稅支出的稅務影響	23,238	14,445
不用課稅收入的稅務影響	(19,929)	(32,876)
應佔合營公司業績的稅務影響	8,154	5,159
未確認稅項虧損的稅務影響	5,713	11,871
未確認暫時差額的稅務影響	(1,681)	(1,551)
其他	(110)	(1,332)
往年過度撥備	—	(84)
代扣稅	7,228	7,238
所得稅(抵免)／開支	(687)	12,664

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 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	羅子璘	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
二零一九年											
袍金	—	180	180	180	180	180	180	180	—	—	1,260
其他酬金											
— 薪金及其他福利	30	30	1,560	30	30	30	30	30	—	—	1,770
— 退休福利計劃供款	—	—	149	—	—	—	—	—	—	—	149
總酬金	30	210	1,889	210	210	210	210	210	—	—	3,179
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

[△] 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獨立非執行董事身份退任

附註：

- 截至二零一九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。
- 截至二零一九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。

13. 五名最高薪酬人員

年內五名最高薪酬人員包括一名(二零一八年：一名)董事(其酬金於附註12呈列)。其餘四名(二零一八年：四名)最高薪酬人士的酬金如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
薪金及其他福利	3,899	3,594
退休福利計劃供款	296	347
	4,195	3,941

其酬金介乎以下範圍：

	二零一九年	二零一八年
	僱員人數	僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	—
零至港幣1,000,000元	2	4

已付或應付高級管理人員酬金介乎以下範圍：

	二零一九年	二零一八年
	人數	人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	3	—
零至港幣1,000,000元	3	6

附註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團向五名最高薪酬人員的其中一名(僱員)支付酬金約港幣331,000元作為離職補償，而除此以外，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度各年內，本集團並無向五名最高薪酬人員支付酬金，作為吸引加入或加入本集團時的獎勵，或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 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。

14. 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

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	(1,679)
本公司擁有人應佔溢利，經調整	<u>10,550</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	289,208,000
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>743,107,000</u>

15. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

本集團的投資物業包括：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
香港物業	460,200	388,930
美國物業	1,062,574	1,080,315
	1,522,774	1,469,245

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；及獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業(包括位於香港與美國的辦公室物業、住宅物業及停車位)於二零一九年及二零一八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導致公平值變動產生虧損淨額增加至約港幣14,289,000元(二零一八年：收益淨額約港幣62,893,000元)，有關金額已於損益賬內確認。於二零一九年十二月三十一日，本集團的87%(二零一八年：91%)投資物業乃根據經營租賃出租。

於二零一九年十二月三十一日，美國投資物業約港幣717,261,000元(二零一八年：約港幣719,061,000元)如附註26(b)所披露已抵押作為銀行貸款約港幣422,880,000元(二零一八年：約港幣425,327,000元)的抵押品。

- (b) 投資物業的公平值為第三級經常性公平值計量。年初及年末公平值結餘的對賬概列如下。

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
於年初	1,469,245	721,212
添置	—	749,113
從/(向)自用物業轉撥(附註17)	74,000	(55,318)
出售	—	(10,276)
重估投資物業的(虧損)/收益	(14,289)	62,893
匯兌調整	(6,182)	1,621
於年末	1,522,774	1,469,245

16. 投資物業(續)

(b) (續)

附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團將位於香港的一間賬面淨值約港幣53,744,000元的自用辦公室重新分類為投資物業。因此，於物業、機器及設備轉撥至投資物業後，物業之重估收益約港幣20,256,000元已於其他全面收入內確認。

位於香港的辦公室物業、住宅物業及車位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質素及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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 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)。

二零一九年十二月三十一日

物業及位置	於二零一九年 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	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
	港幣千元	估值技術			
位於香港的辦公室物業	428,900	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月港幣 57元至港幣65元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率		
位於香港的住宅物業及 停車位	31,300	收入資本化方法	估計租金價值	每平方呎每月港幣 19元至港幣20元	租金價值越高， 公平值越高
			折讓率		
位於美國的住宅物業	179,432	市場比較法	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	-6.0%至1.0%	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	883,142	市場比較法	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17%	經參考可資比較項目， 物業素質越高， 公平值越高

16. 投資物業(續)

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	不可觀察輸入數據與公平值的關係
	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及停車位	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	市場比較法	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	市場比較法	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16%	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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俱、 裝置及設備 港幣千元	電腦設備 港幣千元	合計 港幣千元
成本					
於二零一八年一月一日	—	3,735	2,234	841	6,810
自投資物業轉撥(附註16)	55,318	—	—	—	55,318
添置	—	526	342	293	1,161
匯兌調整	—	—	(13)	(5)	(18)
於二零一八年十二月三十一日	55,318	4,261	2,563	1,129	63,271
首次應用香港財務報告準則第16號 的影響(附註2(a)(i))	1,065	—	—	—	1,065
於二零一九年一月一日	56,383	4,261	2,563	1,129	64,336
轉撥至投資物業(附註16)	(55,318)	—	—	—	(55,318)
添置	9,329	—	1,791	—	11,120
租賃修訂的影響	—	—	(44)	—	(44)
匯兌調整	(4)	—	(7)	(3)	(14)
於二零一九年十二月三十一日	10,390	4,261	4,303	1,126	20,080
折舊					
於二零一八年一月一日	—	2,445	1,904	765	5,114
年內支出	1,349	314	171	109	1,943
匯兌調整	—	—	(13)	(6)	(19)
於二零一八年十二月三十一日	1,349	2,759	2,062	868	7,038
年內支出	2,590	344	180	117	3,231
租賃修訂的影響	—	—	(26)	—	(26)
轉撥至投資物業(附註16)	(1,574)	—	—	—	(1,574)
匯兌調整	(3)	—	(6)	(3)	(12)
於二零一九年十二月三十一日	2,362	3,103	2,210	982	8,657
賬面淨值					
於二零一九年十二月三十一日	8,028	1,158	2,093	144	11,423
於二零一八年十二月三十一日	53,969	1,502	501	261	56,233

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備(續)

附註：

按相關資產類別劃分的使用權資產(計入上述物業、機器及設備)的賬面淨值分析如下：

	土地及樓宇 港幣千元	傢俱、 裝置及設備 港幣千元	總計 港幣千元
使用權資產			
於二零一九年一月一日(附註)	—	300	300
添置	9,329	—	9,329
折舊	(1,300)	(72)	(1,372)
租賃修訂的影響	—	(18)	(18)
匯兌調整	(1)	(1)	(2)
於二零一九年十二月三十一日	8,028	209	8,237

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辦公室設備的賬面淨值約為港幣300,000元，於採納香港財務報告準則第16號後在二零一九年一月一日重新分類為使用權資產。

除上述者外，採納香港財務報告準則第16號後，本集團原先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。該租賃土地及樓宇其後已於本年度內出租以賺取租金收入，並因而重新分類為投資物業。

18. 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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 合營公司權益(續)

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號共同安排，本集團的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(「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)借出貸款的現有承兌票據)。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」)。

18. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(c) (續)

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。

(d) 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。

(e) 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(e) (續)

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(相等於約港幣38,000元)及支付所得稅約6,181,000美元(相等於約港幣48,429,000元)。

<i>Gemini-Rosemont Realty LLC</i>	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	1,888,577	1,749,873
非流動資產	10,706,712	9,166,204
流動負債	(2,190,723)	(1,253,540)
非流動負債	(8,522,346)	(8,616,687)
資產淨值	1,882,220	1,045,850
計入上述金額的項目為：		
現金及現金等值	1,407,840	898,881
受限制現金、託管及儲備	318,663	390,142
非流動金融負債(不包括有限合夥人權益)	(7,953,115)	(7,847,754)
流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款)	(1,580,030)	(841,302)
截至十二月三十一日止年度		
收入	1,375,728	1,337,485
本年度溢利	242,246	147,045
其他全面收入	22,322	(22,364)
全面總收入	264,568	124,681
計入上述金額的項目為：		
折舊及攤銷	(6,131)	(1,549)
利息收入	23,533	6,252
利息開支	(561,043)	(551,655)
所得稅開支	(1,328)	(1,322)

18. 合營公司權益(續)

與本集團於合營公司的權益對賬	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
Gemini-Rosemont Realty LLC 資產淨值總額	1,882,220	1,045,850
本集團分佔 Gemini-Rosemont Realty LLC 資產淨值	826,260	822,996
商譽	35,418	35,622
於綜合財務報表的賬面值	861,678	858,618

19. 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
	2,221,354	2,199,672

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進行估算，有關公平值計量的詳情載於綜合財務報表附註41(h)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (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。

19. 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。

20. 應收貸款

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 應收貸款(續)

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	433
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	58,604
於二零一九年十二月三十一日的結餘	60,787

21. 發展中物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日的賬面值	479,538	442,011
添置	207,917	36,676
匯兌調整	(1,537)	851
於十二月三十一日的賬面值	685,918	479,538

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
發展中物業包括：		
土地使用權	414,294	414,294
建築成本及資本開支	267,650	64,393
資本化貸款成本(附註9)	4,660	—
匯兌調整	(686)	851
於十二月三十一日的賬面值	685,918	479,538

發展中物業均位於美國境內。

21. 發展中物業(續)

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。該等發展中物業預期將於報告期末後超過十二個月之後完成及可供出售。

22. 持作買賣的金融工具

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
流動資產		
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	45,623	3,070
— 於美國、歐洲、日本、瑞典及中國上市的股本證券	240,663	167,814
	286,286	170,884
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、瑞典及中國上市。本集團的投資組合多元化，行業分佈廣泛，例如全球股票指數、5G、資訊科技、防禦、保健、教育、金融、零售、消費品及商品。因此，本集團的上市證券價值受全球資本市場大幅波動嚴重影響。

23. 受限制銀行存款

於二零一九年十二月三十一日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款約港幣8,556,000元(二零一八年：已抵押銀行存款以及託管及儲備分別為約港幣16,055,000元及約港幣33,165,000元)。於二零一九年十二月三十一日，若干已抵押銀行存款約港幣7,070,000元(二零一八年：約港幣8,387,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款結餘約港幣1,486,000元(二零一八年：已抵押銀行存款約港幣7,668,000元以及託管及儲備約港幣33,165,000元)已分類為非流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

23. 受限制銀行存款(續)

託管及儲備即指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等現金結餘將主要用於支付下一期間的保險及房產稅以及在需要時為大修提供資金。託管及儲備已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內悉數贖回。

已抵押銀行存款已用於擔保附註26(b)所披露的貸款。

24. 現金及銀行結餘

本集團的銀行結餘及現金概述如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
銀行及現金結餘	498,084	816,569
短期存款	477,097	—
現金及銀行結餘總額	975,181	816,569

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團約港幣33,624,000元(二零一八年：約港幣36,059,000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。

於二零一九年十二月三十一日，短期銀行存款的實際年利率介乎1.19%至2.5%。該等存款於三個月內到期。由於短期銀行存款於短期內到期，故本集團認為其公平值與賬面值並無重大差別。

25. 應付一間中間控股公司賬款

應付賬款為無抵押、免息及須按要求償還。

26. 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(附註32)	5,062	—
融資租賃承擔(附註32)	—	87
銀行貸款		
— 有擔保及須於1年內償還(附註(a))	241,424	—
	246,486	87
<i>非即期：</i>		
租賃負債(附註32)	3,214	—
融資租賃承擔(附註32)	—	206
銀行貸款		
— 有抵押及須於5年後償還(附註(b))	422,880	425,327
	426,094	425,533
	672,580	425,620

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。銀行貸款每年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)(附註16)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)(附註23)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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

27. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
普通股				
於年初	451,390,000	185,453	450,990,000	184,881
已行使購股權	—	—	400,000	572
	451,390,000	185,453	451,390,000	185,453

根據香港公司條例第 135 條，本公司的普通股並無面值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 儲備

本集團

本集團的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

本公司

	可換股 優先股儲備	永久債券	其他儲備	注資儲備	股本削減 儲備	購股權 儲備	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29)	(129,957)	—	—	—	129,957	—	—	—
剔除權益至負債(附註29)	(610,399)	—	533,098	—	—	—	—	(77,301)
將可換股優先股由負債重新分類至權益(附註29)	608,720	—	(533,098)	—	—	—	—	75,622
股本削減產生的轉撥(附註29)	—	—	—	—	(129,957)	—	129,957	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	207,245	207,245
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,355,533	2,259,504	—	308,190	—	22,336	539,611	5,485,174
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	300,118	300,118
於二零一九年十二月三十一日	2,355,533	2,259,504	—	308,190	—	22,336	839,729	5,785,292

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，在同日舉行的股東特別大會上取得本公司獨立股東批准後，本公司已發行1,300,000,000股每股面值港幣3元的無投票權可換股優先股（「可換股優先股」），支付予其母公司盛美的總認購價為港幣3,900,000,000元。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票（若干有限例外情況除外）。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉（「酌情不派付限制」）。除一種年率以浮息（根據香港政府發行之10年期政府債券之現行年化到期收息率）計算之非累計性優先股息（受限於酌情不派付限制）外，可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股年期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人僅有權於可換股優先股發行日期起計5年期末後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3元（可予調整）。

可換股優先股詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股（即以交換固定數額的股本結算），可換股優先股因而分類為股本工具。

29. 可換股優先股儲備(續)

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。

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份，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約港幣77,301,000元與其於生效日期賬面值約港幣610,399,000元間的差額確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於本集團的綜合權益變動表中呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 可換股優先股儲備(續)

經修訂兌換價的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兌換價定為港幣6元。因此，經調整可換股優先股的兌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，經調整可換股優先股重新分類為股本工具。「其他儲備」所錄得的結餘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：

	負債部份	可換股 優先股儲備	其他儲備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	—	2,487,169	—
股本削減	—	(129,957)	—
於該等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)
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	—	2,355,533	—

經調整可換股優先股的公平值於生效日期及二零一八年六月三十日分別約為港幣77,301,000元及港幣75,622,000元，均根據二項模式釐定。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。該等模式的主要輸入值如下：

	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%

* 受經修訂兌換價的調整所限

29. 可換股優先股儲備(續)

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」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司可換股優先股儲備賬內因股本削減而產生的進賬額約港幣1,411,500,000元已進賬至本公司的累計虧損賬。

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」)。

緊隨第二次股本削減完成後，由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元將用以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。

30. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 永久債券(續)

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(全部或部份)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，但不可贖回部份永久債券。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值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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已付盛美的永久債券分派約為港幣452,000元(二零一八年：無)。

31. 遞延稅項

遞延稅項(資產)/負債變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	20,908	14,480
(計入)/扣自損益賬(附註11)	(2,207)	6,394
匯兌調整	(80)	34
於十二月三十一日	18,621	20,908

31. 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	稅項虧損	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	526	13,954	—	14,480
(計入)/扣自損益賬(附註11)	(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及二零一九年一月一日	(315)	21,223	—	20,908
(計入)/扣自損益賬(附註11)	(3,363)	7,228	(6,072)	(2,207)
匯兌調整	11	(108)	17	(80)
於二零一九年十二月三十一日	(3,667)	28,343	(6,055)	18,621

以下為就財務報告目的而作出的遞延稅項餘額分析：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	(9,722)	(315)
遞延稅項負債	28,343	21,223
	18,621	20,908

於報告期末，本集團的未使用稅項虧損約港幣228,200,000元(二零一八年：約港幣199,589,000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12,587,000元(相等於約人民幣9,453,000元)(二零一八年：約港幣14,172,000元(相等於約人民幣10,833,000元))的未分配利潤之暫時差額確認遞延稅項負債，此乃由於本集團仍處於能控制撥回暫時差額的時間及有關差額可能不會於可見的將來撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 租賃

本集團於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號而並無重列比較數字。有關於二零一九年一月一日所應用過渡要求的解釋，請參閱綜合財務報表附註2(a)(i)。於首次應用日期(即二零一九年一月一日)後所應用的會計政策於附註3(m)內披露。

	二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 一月一日
	港幣千元	港幣千元
流動負債	5,062	700
非流動負債	3,214	665
	8,276	1,365

未來最低租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款 二零一九年 十二月三十一日	利息 二零一九年 十二月三十一日	現值 二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1年內	5,921	859	5,062
1年後但於2年內	3,203	107	3,096
2年後但於5年內	232	114	118
	9,356	1,080	8,276

	最低租賃付款 二零一九年 一月一日	利息 二零一九年 一月一日	現值 二零一九年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1年內	1,237	537	700
1年後但於2年內	955	409	546
2年後但於5年內	155	36	119
	2,347	982	1,365

32. 租賃(續)

	最低租賃付款	利息	現值
	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1年內	111	24	87
1年後但於2年內	111	24	87
2年後但於5年內	155	36	119
	377	84	293

本集團已採用累計影響法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日的年初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關的租賃負債。該等負債經已與先前分類為融資租賃承擔的租賃相關的結轉結餘彙總。於二零一八年十二月三十一日的比較數字並無重列，且僅與先前分類為融資租賃的租賃有關(附註2(a)(i))。

經營租賃

本集團作為承租人：

於二零一八年十二月三十一日，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，其到期情況如下：

	二零一八年 港幣千元
1年內	4,260
1年後但於2年內	846
	5,106

經營租賃付款乃本集團因租用辦公室物業而須繳付的租金。於二零一八年十二月三十一日，協定租賃期介乎一至兩年，並於租賃期內按固定金額繳付租金。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 租賃(續)

經營租賃 — 本集團作為出租人

本集團於年內自租賃投資物業賺取的物業租金收入於附註5內披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期介乎六個月至八年(二零一八年：六個月至八年)，租金於租約期內是固定的。

於報告期末，根據與租戶訂立的不可撤銷之經營租賃，本集團於未來期間的應收未貼現租賃收款如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
1年內	74,193	75,180
1年後但於2年內	71,436	63,556
2年後但於3年內	68,671	62,004
3年後但於4年內	65,963	63,294
4年後但於5年內	67,422	60,009
5年後	67,461	124,326
	415,146	448,369

33. 資本承擔

於報告期末已訂約但未產生的資本開支如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
發展中物業(附註21)	325,028	18,495

34. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債的對賬：

	銀行貸款	融資租賃/ 租賃負債	應付中間控股 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
於二零一九年一月一日	425,327	293	226,954	—	652,574
首次應用香港財務報告準則第16號的影響	—	1,072	—	—	1,072
	425,327	1,365	226,954	—	653,646
現金流量變動：					
新增銀行貸款	241,423	—	—	—	241,423
來自中間控股公司的現金墊款	—	—	264,804	—	264,804
租賃負債付款的本金部份	—	(2,392)	—	—	(1,803)
租賃負債付款的利息部份	—	(881)	—	—	(1,470)
已付利息	—	—	—	(20,218)	(20,218)
來自融資活動現金流量的變動總額	241,423	(3,273)	264,804	(20,218)	482,736
匯兌調整	(2,446)*	(8)*	—	—	(2,454)
其他變動：					
確認租賃負債	—	9,322*	—	—	9,322
租賃修訂的影響	—	(11)*	—	—	(11)
融資租賃承擔的融資費用	—	881*	—	—	881
銀行及其他貸款利息(附註9)	—	—	—	20,643*	20,643
其他費用總額	—	10,192	—	20,643	30,835
於二零一九年十二月三十一日	664,304	8,276	491,758	425	1,164,763

* 非現金交易

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 綜合現金流量表附註(續)

融資活動所產生負債的對賬：(續)

	銀行貸款	融資租賃	應付中間控股 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
於二零一八年一月一日	496,667	281	552,675	634	1,050,257
現金流量變動：					
向中間控股公司的現金還款	—	—	(325,721)	—	(325,721)
融資租賃還款的資本部份	—	(116)	—	—	(116)
銀行貸款的還款	(500,000)	—	—	—	(500,000)
已付利息	—	—	—	(28,360)	(28,360)
來自融資活動現金流量的變動總額	(500,000)	(116)	(325,721)	(28,360)	(854,197)
匯兌調整	507*	—	—	—	507
其他變動：					
銀行及其他貸款利息(附註9)	—	—	—	27,726*	27,726
根據融資租賃收購資產	—	104*	—	—	104
融資租賃承擔的融資費用	—	24*	—	—	24
收購一間附屬公司令貸款增加	424,820*	—	—	—	424,820
攤銷安排費用(附註9)	3,333*	—	—	—	3,333
其他費用總額	428,153	128	—	27,726	456,007
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

35. 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。

截至二零一九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1,353,000元(二零一八年：港幣1,226,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

36. 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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 非控股權益(續)

有關600 Clipper Investment Partnership LP在作出集團內對銷前的財務資料概要呈列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
收入	78,758	56,392
本年度溢利	49,639	19,891
全面總收入	49,639	19,891
分配至非控股權益的溢利	42,752	18,504
已付非控股權益的股息	18,819	20,240
截至十二月三十一日止年度		
經營活動所得現金流量	2,141	15,736
投資活動所得／(所用)現金流量	31,945	(403)
融資活動所用現金流量	(23,550)	(3,070)
現金流入淨額	10,536	12,263

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	43,637	67,580
非流動資產	733,287	724,736
流動負債	(1,659)	(25,324)
非流動負債	(422,880)	(425,533)
資產淨值	352,385	341,459

37. 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12)，截至二零一九年十二月三十一日止年度為港幣3,179,000元(二零一八年：港幣3,099,000元)。

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

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
與同系附屬公司的交易：			
— 已付租金		—	34
— 已付樓宇管理費		—	4
— 已付管理服務費		116	—
		116	38
與合營公司的交易：			
— 已付資產管理費		4,373	4,552
— 已付樓宇管理費		281	402
— 其他貸款利息收入	(a)	(25,552)	(25,567)
		(20,898)	(20,643)

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，誠如附註20所述，按年利率介乎5%至6%計息的應收貸款合共為55,753,000美元(相等於約港幣434,196,000元)(二零一八年：約55,753,000美元(相等於約港幣434,525,000元))由本集團向合營公司授出。年內來自應收貸款的利息收入約為港幣25,552,000元(二零一八年：約港幣25,567,000元)。
- (b) 於二零一八年二月二十六日，本集團向Gemini-Rosemont收購於600 Clipper GP Partner A LLC的普通合夥人100%股本權益及於600 Clipper Investment Partnership LP的19.5%有限合夥權益(附註36)，代價約為7,385,000美元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十六日的公告及二零一八年三月二十八日的通函。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 控股公司的財務狀況表

	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			
於附屬公司的投資		2,087,520	2,082,946
應收附屬公司賬款		3,322,948	2,975,440
		5,410,468	5,058,386
流動資產			
按金及預付款項		51,848	51,840
應收附屬公司賬款		988,380	932,584
銀行結餘及現金		155,887	37,018
		1,196,115	1,021,442
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		5,221	6,870
應付中間控股公司賬款		622,881	394,568
應付附屬公司賬款		7,736	7,763
		635,838	409,201
流動資產淨值		560,277	612,241
資產總值減流動負債		5,970,745	5,670,627
資本及儲備			
股本	27	185,453	185,453
儲備	28	5,785,292	5,485,174
總權益		5,970,745	5,670,627

代表董事局

沈培英
董事

黎國鴻
董事

39. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
非上市股份，按成本計 視作注資(附註)	3,113	3,113
	2,084,407	2,079,833
	2,087,520	2,082,946

附註：

該等賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零一九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3,322,948,000元(二零一八年：港幣2,975,440,000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。截至二零一九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，而相應增加港幣2,084,407,000元(二零一八年：港幣2,082,946,000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年利率為介乎2.26%至12.51%(二零一八年：2.26%至12.51%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

下表為董事認為於二零一九年及二零一八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		主要業務
				持有的已發行/ 註冊資本百分比		
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
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
Billion Thrive Limited	英屬處女群島/香港	香港	1美元	100	100	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資(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
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
創城環球有限公司	英屬處女群島/香港	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	12,072,199美元	100	100	物業投資
曉城環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
Dawn City Global LLC	美國	美國	12,101,701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	美國	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
Gemini Development Holdings Palo Alto LLC	美國	美國	1,295美元	100	100	提供項目管理服務
盛洋投資(香港)有限公司	香港	香港	港幣2元	100*	100*	證券投資及交易

39. 於附屬公司的投資(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
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
Gemini Investment Palo Alto LLC	美國	美國	1,008,831 美元	100	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
盛洋興盛投資有限公司	英屬處女群島	美國	1 美元	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*	100*	投資控股
Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC	美國	美國	71,602,262 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 Global Limited	英屬處女群島	美國	1 美元	100	100	物業投資
Grandeur New Global II LLC	美國	美國	5,817,021 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	5,841,837 美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資(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
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
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	58,051美元	100	100	投資控股
建鋒控股有限公司	英屬處女群島/香港	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
Keen Discovery Limited	英屬處女群島/香港	香港	1美元	100	100	物業投資
建高控股有限公司	英屬處女群島/香港	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	香港	1美元	100	100	物業投資

39. 於附屬公司的投資(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
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
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	23,730,591美元	100	100	投資控股
Rosemont WTC Denver GPM LLC Holdings LLC	美國	美國	10,909,093美元	100	100	物業投資
盛茂投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	100*	投資控股
光勝環球有限公司	英屬處女群島	美國	1美元	100	100	投資控股
Shine Victory II LLC	美國	美國	8,038,812美元	100	100	物業投資
Shine Victory LLC	美國	美國	8,063,380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	6,693,595美元	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資(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
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
Southcourt Operating LLC	美國	美國	17,234,730美元	100	100	物業投資
澤亮有限公司	英屬處女群島/香港	香港	1美元	100	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	美國	1美元	100	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
曠城投資有限公司	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	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
Top Pavilion Limited	英屬處女群島/香港	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	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	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 於附屬公司的投資(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
				二零一九年	二零一八年	
				%	%	
Gemini-Rosemont New York Holdings LLC	美國	美國	66,682,775美元	100	100	物業開發
Gemini-Rosemont New York LLC (前稱「535 AOA LLC」)	美國	美國	1,395,637美元	100	100	物業開發
531-539 Sixth Avenue LLC (前稱「539 AOA LLC」)	美國	美國	91,514,426美元	100	100	物業開發
600 Clipper GP Partner A LLC	美國	美國	1,045美元	100	100	物業開發
600 Clipper GP Partner B LLC	美國	美國	188,055美元	100	100	物業開發
600 Clipper SPV LLC	美國	美國	7,384,818美元	100	100	物業開發
杭州盛能投資諮詢有限公司*	中國	中國	人民幣103,496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	40,000美元	100*	100*	投資控股
盛洋(北京)投資顧問有限公司*	中國	中國	人民幣20,000,000元	100	100	投資控股及提供基金 管理服務
佛山市君進房地產諮詢有限公司*	中國	中國	人民幣100,000元	100	—	提供房地產諮詢服務

* 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 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。

本集團的資本架構由本公司擁有人應佔總權益(包含已發行股本及儲備)所組成。

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。

於報告期末，本集團的總權益對資產總值比率載列如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
本公司擁有人應佔總權益	5,446,083	5,529,034
資產總值	7,002,919	6,569,464
總權益對資產總值比率	0.78:1	0.84:1

41. 金融風險管理

(a) 金融工具的分類

於綜合財務狀況表呈列的賬面值：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<i>金融資產</i>		
按公平值計入損益的金融資產	2,221,354	2,199,672
金融工具 — 持作買賣	286,286	170,884
按攤銷成本列賬		
— 其他應收賬款	37,914	26,792
— 應收貸款	373,409	434,525
— 現金及銀行結餘	975,181	816,569
— 受限制銀行存款	8,556	49,220
	3,902,700	3,697,662
<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	57,064	83,739
— 應付一間中間控股公司賬款	491,758	226,954
— 銀行貸款	664,304	425,327
— 租賃負債	8,276	—
— 融資租賃承擔	—	293
	1,221,402	736,313

(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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(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
美元	978,713	938,179	492,390	226,954
人民幣	20,007	25,418	—	—
日圓(「日圓」)	6	6	—	—
加拿大元 (「加拿大元」)	—	3	—	—
澳元(「澳元」)	45	45	—	—
英鎊(「英鎊」)	174	896	—	—
歐元(「歐元」)	1,495	4,692	—	—
	1,000,440	969,239	492,390	226,954

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。

41. 金融風險管理(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)數指於二零一九年的虧損減少/(增加)及於二零一八年的溢利增加/(減少)。

本集團	二零一九年		二零一八年	
	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%	2,001	10%	2,541
	(10%)	(2,001)	(10%)	(2,541)
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%	17	10%	90
	(10%)	(17)	(10%)	(90)
歐元兌港幣	10%	150	10%	462
	(10%)	(150)	(10%)	(462)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(d) 利率風險管理

本集團於附註26所披露的銀行貸款按浮動利率及固定利率授出，其令本集團就銀行貸款分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團並無使用任何金融工具對沖利率風險的潛在波動。

本集團貸款的利率及償還條款於財務報表附註26內披露。

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，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績則增加／減少港幣821,000元(二零一八年：港幣2,128,000元)。

上述敏感度分析顯示，假設利率變動已於報告期末發生並已應用於在報告期末計量本集團所持有令其面臨公平值利率風險的金融工具而可能同時導致本集團除稅後虧損(及保留溢利)及綜合權益其他組成部份出現的變動。就本集團於報告期末所持有工具令其面臨的現金流量利率風險而言，對本集團除稅後虧損(及保留溢利)及綜合權益其他組成部份的影響估計為該利率變動所產生的利息開支或收入的年度化影響。二零一八年亦按相同基準進行分析。

41. 金融風險管理(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19)及持作買賣的金融工具(附註22)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的價格上升/下跌10%，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績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37,397,000元(二零一八年：港幣21,713,000元)。

倘有關與股價掛鈎的股本證券的價格增加/減少10%，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績因持有作買賣的金融工具的公平值變動而增加/減少港幣28,629,000元(二零一八年：港幣17,048,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(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方進行交易，限制其信貸風險承擔。經過信貸評級後，本集團方向新客戶授予信貸期。本集團持續對債務人的財務狀況進行信貸檢討，密切監察應收結餘的賬齡。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有若干信貸風險集中，原因是本集團約92% (二零一八年：94%)的應收租金為本集團應收一名租戶的賬款。

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期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，該等變動預期對債務人履行其債務責任的能力造成重大變動。
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動。

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

- 債務人的預期表現及行為出現重大變動，包括債務人於本集團的付款狀況。
- 債務人業務所在的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大變動，導致債務人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。

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；
- 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；或
- 發行人有財政困難導致證券失去活躍市場。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

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租金的預期虧損。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同租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租戶基礎之間按逾期狀況釐定的虧損撥備。

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
預期虧損率	0.5%	0.5%
應收租金的總賬面值，即期(未逾期)	34,121	20,563
虧損撥備	171	116

就應收貸款而言，本集團認為信貸風險為低，故於本年度內確認的虧損撥備限於12個月內預期信貸虧損。

就應收貸款按預期信貸虧損釐定的虧損撥備如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
預期虧損率	14%	0.5%
應收貸款的總賬面值，即期(未逾期)	434,196	436,708
虧損撥備	60,787	2,183

41. 金融風險管理(續)

(f) 信貸風險管理(續)

年內有關應收租金及應收貸款的虧損撥備變動如下：

	應收租金 港幣千元	應收貸款 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日的結餘	12	1,750	1,762
年內已確認的減值虧損	104	433	537
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	116	2,183	2,299
年內已確認的減值虧損	55	58,604	58,659
於二零一九年十二月三十一日的結餘	171	60,787	60,958

應收租金及貸款的總賬面值出現以下變動，致使虧損撥備增加：

- 新應收租金扣除該等已結算應收租金產生後，應收租金的虧損撥備增加港幣55,000元。
- 儘管匯兌調整致令應收貸款的總賬面值由二零一八年十二月三十一日的港幣436,708,000元減少至二零一九年十二月的港幣434,196,000元，本集團的管理層將預期虧損率由二零一八年0.5%改為二零一九年14%。

本集團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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(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。

	實際利率	於要求時 或於一個月			未貼現現金		
		內償還	一至三個月	三個月至一年	一年以上	流量總額	賬面值
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一九年十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用		8,988	—	48,076	—	57,064	57,064
應付一間中間控股公司賬款		491,758	—	—	—	491,758	491,758
銀行貸款	4.39%	2,435	4,633	260,440	534,525	802,033	664,304
租賃負債(附註)	5.06%	535	1,073	4,313	3,435	9,356	8,276
		503,716	5,706	312,829	537,960	1,360,211	1,221,402
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	—	71,924	—	83,739	83,739
應付一間中間控股公司賬款		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	84,084	553,957	880,790	736,313

附註：本集團已使用經修訂追溯法初次應用香港財務報告準則第16號，並已調整二零一九年一月一日的期初結餘以確認有關該等租賃的租賃負債，該等租賃先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。根據該方法，比較資料未經重列。

41. 金融風險管理(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：

第一級：相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；

第二級：就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推行)可觀察的資料輸入值(不包括第一級所載的報價)；及

第三級：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)。

於二零一九年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	109	109
— 會籍債券(附註(ii))	—	—	5,800	5,800
— 非上市基金投資 (附註(i)及(ii))	—	420,883	1,794,562	2,215,445
— 持作買賣金融工具	286,286	—	—	286,286
	286,286	420,883	1,800,471	2,507,640

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(續)

(h) 金融工具的公平值(續)

	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
— 會籍債券(附註(ii))	—	—	5,700	5,700
— 非上市基金投資 (附註(i)及(ii))	—	401,645	1,790,116	2,191,761
— 持作買賣的金融工具	170,484	—	—	170,484
	<u>170,484</u>	<u>401,645</u>	<u>1,798,027</u>	<u>2,370,156</u>

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，第一級及第二級之間並無金融資產及金融負債的公平值計量轉撥，第三級亦無轉入或轉出。

- (i) 於報告期末，非上市股本投資及會籍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為第三級公平值計量。該等金融工具的變動如下：

	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
於年初	1,798,027	1,795,074
添置	1,650	—
出售	(3,162)	—
匯兌調整	(23)	—
於損益賬內確認的公平值變動	3,979	2,953
於年末	1,800,471	1,798,027

41. 金融風險管理(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19(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。

於二零一九年十二月三十一日，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420,883,000元(二零一八年：港幣401,645,000元)及港幣286,286,000元(二零一八年：港幣170,484,000元)。

除附註19及22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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 金融風險管理(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5,220,000元至 港幣6,380,000元	倘經紀報價增加10%，公平值將會增加約港幣580,000元；倘經紀報價減少5%，公平值將會減少約港幣580,000元。
非上市股本及基金投資，其主要投資於住宅及商業房地產	市場法	按物業質素（例如物業的景觀、樓層、大小及狀況）而定的折讓/溢價	-15%至15%	倘折讓減少10%，公平值將會增加約港幣228,052,000元；倘折讓增加10%，公平值將會減少約港幣228,052,000元。
非上市股本及基金投資，其投資於房地產項目	市場法	按物業質素（例如物業的位置、景觀、大小、狀況及樓齡）而定的折讓/溢價	-16%至30%	倘折讓減少10%，公平值將會增加約港幣10,261,000元；倘折讓增加10%，公平值將會減少約港幣10,261,000元。

41. 金融風險管理(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。

42. 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16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) 應收租金及貸款的預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設為基礎。本集團根據本集團對債務人的過往還款記錄以及現在及未來的還款能力，並經考慮債務人營運所在的現行及未來整體經濟環境的特定資料後，運用判斷以作出該等假設及選擇減值算式的輸入值。管理層有關信貸風險的評估詳情披露於附註41(f)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 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金融資產的公平值。在釐定公平值時，估值師依據的估值方法涉及市場回報、市場風險、利率及匯率的估計。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日期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。

43. 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。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。

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 (概約平方呎)	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3701室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	2,388	100%	二零五九年(可進 一步續期75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3702A室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	1,195	100%	二零五九年(可進 一步續期75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 27樓2704及2705室	內地段8517號 若干部份或份額	辦公室	3,881	100%	二零五五年(可進 一步續期75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 36樓3604B室	內地段8615號 若干部份或份額	辦公室	2,412	100%	二零五九年(可進 一步續期75年)
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 (概約平方呎)	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	非住宅	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	平頂	二零二一年 下半年

五年財務概要

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	22,633	83,097	55,565	189,815	115,499
除稅前(虧損)/溢利	(1,133,009)	(248,109)	(72,341)	43,397	(52,648)
稅項	(2,238)	(5,269)	(14,677)	(12,664)	687
本年度(虧損)/溢利	(1,135,247)	(253,378)	(87,018)	30,733	(51,961)
本年度(虧損)/溢利分屬於：					
本公司擁有人	(1,135,247)	(253,378)	(87,018)	12,229	(94,713)
非控股權益	—	—	—	18,504	42,752
	(1,135,247)	(253,378)	(87,018)	30,733	(51,961)

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產總值	6,528,232	5,926,243	6,589,265	6,569,464	7,002,919
負債總額	(2,571,886)	(2,092,051)	(1,113,594)	(763,599)	(1,256,072)
	3,956,346	3,834,192	5,475,671	5,805,865	5,746,847
權益分屬於：					
本公司擁有人	3,956,346	3,834,192	5,475,671	5,529,034	5,446,083
非控股權益	—	—	—	276,831	300,764
	3,956,346	3,834,192	5,475,671	5,805,865	5,746,847

公司資料

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
黎國鴻

非執行董事

李明(榮譽主席)
李洪波
唐潤江

獨立非執行董事

羅子璘
盧煥波
陳英順

審核委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順

提名委員會

李明(主席)
沈培英
羅子璘
盧煥波
陳英順

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

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54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