



# 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



2013  
年度報告

# 目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
12	董事簡介
16	企業管治報告
33	董事局報告
49	獨立核數師報告
51	綜合收益表
52	綜合全面收益表
53	財務狀況表
55	綜合權益變動表
56	綜合現金流量表
58	財務報表附註
121	五年財務概要
122	公司資料

# 財務摘要

(港幣千元)	二零一三年	二零一二年
營業額	<b>186,676</b>	50,545
除所得稅前溢利	<b>43,868</b>	8,644
本年度溢利	<b>39,153</b>	6,645
分屬於本公司股東的溢利	<b>39,153</b>	6,645
每股盈利		
— 基本(港仙)	<b>8.79</b>	1.49
— 攤薄(港仙)	<b>8.75</b>	不適用

(港幣千元)	二零一三年	二零一二年
資產總值	<b>2,121,161</b>	1,074,616
分屬於本公司股東的權益	<b>544,605</b>	492,554
現金及現金等值	<b>715,343</b>	399,244
淨借貸比率(倍)	<b>1.53</b>	0.32

# 主席報告

本人謹代表董事局(「董事局」)欣然提呈盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一三年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零一三年」)的業績。

## 二零一三年全年業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣39,153,000元，較去年約港幣6,645,000元增加約489%。每股基本盈利增加約489%至約8.79港仙。本集團於本年度的收入約為港幣186,676,000元，增幅約為269%。董事局不建議於二零一三年財政年度派發任何末期股息及為本集團二零一四年的進一步業務發展保留更多現金資源。

## 業務及策略回顧

本集團一直在核心業務穩步發展的道路上落實各項任務，同時進一步抓緊投資機遇，以積極審慎的投資方法增加其投資回報，達致業務目標。

### 穩定現有投資的表現

我們的現有投資主要包括於香港的物業投資、上市股票的證券投資及基金投資。

本集團投資物業於本年度的出租率高企。投資物業的租金收入繼續為本集團提供穩定的經常性收入。在爭取可觀回報的同時，我們採取謹慎的方法來實現降低風險的目標，證券投資於本年度亦為本集團帶來穩定的回報。於本年度內，Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.成功退出一個在大連的項目，為本集團實現豐厚的投資回報。就基金投資分部而言，此分部於本年度概無確認收益。記作可供出售投資的基金投資的公平值變動約港幣9,868,000元記錄於二零一三年的其他全面收入中。

### 加強我們的財務及流動資金狀況

於二零一三年五月，本集團出售在上海擁有瑞安廣場若干單位的附屬公司，作價約人民幣138,311,000元。有關出售事項足證本集團抓住了以理想的市場價格變現其物業組合的機會，也為本集團提供資金撥付其他資本項目，以把握回報更高的機遇。

於二零一三年八月，為了進一步強化本集團的資源，本集團向本公司控股股東遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)取得一筆港幣1,000,000,000元的十年期後償貸款(「遠洋地產貸款」)。於二零一四年一月，本集團將一筆港幣500,000,000元的銀行貸款融資進一步續期三年。以上各行動加強了本集團的財務狀況及流動資金，在適當機會出現時用作任何業務擴充。

## 擴大及重新調整管理層資源

二零一三年乃本集團開始轉型之端。於二零一三年八月，我們擴展並重新調整核心管理層以及策略性業務重心，著重於物業相關業務，重心由中國內地移至香港以至海外市場，為我們的未來發展奠定更穩固的基礎，長遠為本集團股東創造價值並帶來可持續回報。

## 分散我們的投資風險及提高我們的回報率

本集團正積極審慎地尋找進一步投資機遇，本集團通過有效使用多種投資渠道以分散投資風險及進一步提高回報率。

本集團於本年度投資於數個投資基金，其於二零一三年十二月三十一日的賬面總值約為港幣856,221,000元。該等基金的投資範圍主要涉及上市及非上市證券、衍生合約、外匯及商品及房地產及相關投資(主要以美國、歐洲及澳洲等發達國家為主)等範疇。該等投資基金由在資本市場、房地產及私募股權具備經驗和專業知識的投資專業人士妥善管理。

於二零一四年一月，本集團對一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目作出少數權益投資，總代價約為港幣97,700,000元。該投資享有每年8%的保證稅前回報率，讓本集團控制其投資風險。

## 市場回顧及前景

於二零一三年，在量化寬鬆措施持續之下，歐洲、美國及日本等發達經濟體繼續逐步復甦。歐洲局勢的穩定、美國經濟的穩步改善，加上日本央行大規模注入流動資金，令投資者信心恢復，帶動全球房地產及證券市場逐步復甦。

展望二零一四年，本集團預計先進經濟體表現將會持續好轉，但可能會出現脆弱不均的低增長。

美國企業狀況及經濟數據較預期理想，市場對美國經濟前景感到樂觀。美國市場的主要動力包括公司溢利強勁、就業及房屋市場持續復甦。然而，美國量化寬鬆政策規模逐漸縮減，仍然會是市場主要焦點之一。儘管對利率的影響預期不會在不久將來反映，惟採取縮減規模行動將會增加資本流動的波動性及增加金融市場動盪的風險。

歐元區預期將於寬鬆的貨幣政策下出現溫和復甦。然而，各國的增長將有參差，失業率可能仍維持在令人擔憂的高水平以及通脹則保持於極低水平。

日圓貶值仍將成為日本經濟在進取的量化寬鬆措施下的主要動力。但鑒於由令人失望的薪金增長幅度而導致的消費者購買力的削弱，將通脹推高至2%的預期仍成疑問，而倘若有關結構性改革失敗則有可能導致滯脹的出現。

# 主席報告

中國新領導人銳意落實市場化改革及控制地區政府的投資與融資的意向逐漸清晰。透過解決經濟瓶頸及釋放增長潛力，預期有關改革有利於中國經濟的長遠發展以達致可持續增長。然而，銀根相對緊絀、社會融資規模收縮及住房貸款規定收緊在短期而言可能對房地產市場及基礎建設造成進一步的下壓作用。

## 其他事項

我們的管理團隊在重新調整後，成功帶領我們的轉型計劃朝既定方向邁進並已看到良好的進展，這可印證於我們在四個投資基金的投資，其中兩個針對主要包括美國及澳洲等已發展國家房地產及相關投資。於二零一四年一月，本集團亦投資於一項位於澳洲墨爾本房地產發展項目的直接權益。本集團將繼續物色各已發展國家主要城市的投資機會，尋求本集團能同時受惠於其盈利潛力及策略發展兩方面。本集團現處正確的軌道上前進並可見我們正為未來的可持續增長奠定基礎。然而，經變現本集團的主要中國投資而為二零一三年帶來一次性的豐厚回報後，各項新投資的財務業績不大可能於短期內呈現，本集團下一個報告期的經營業績難免備受壓力。但就如本公司面對資本市場的方針一樣，本集團注重短期與長期利益的平衡，不會過份重視短期業績。我們將更著力為股東創造長期價值，避開股價波動所帶來的紛擾。

正如每個硬幣都有正反兩面，正在復甦但仍處於波動的經濟一方面會為我們帶來更多投資機會，同時亦帶來更大的風險與挑戰。憑藉穩定的回報、穩固的財務狀況及多元化資產結構，本集團有信心可把握爭取可持續增長及回報的投資機會，最終目標為長期優化股東價值。撇除不可預見的情況，本集團有信心能基於現有資源上，好好掌握未來的機會，以實現其目標及克服未來挑戰。

## 致謝

最後，本人謹代表董事局藉此機會向全體股東、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表示最衷心的感謝。在遠洋地產的支持下，我們將繼續推動業務的發展與增長。

榮譽主席

李明

香港，二零一四年二月二十八日

## 財務回顧

### 收入

於二零一三年，本集團錄得總收入約港幣 186,676,000 元(二零一二年：約港幣 50,545,000 元)。收入有所增加主要是由於出售黃金收入及管理費收入分別增加約港幣 119,568,000 元及約港幣 15,790,000 元所致。

下表列示本集團於二零一三年及二零一二年的收入分析：

	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
租金收入	<b>11,130</b>	11,855
股息收入	<b>5,327</b>	3,829
出售黃金收入	<b>151,508</b>	31,940
管理費收入	<b>18,711</b>	2,921
	<b>186,676</b>	50,545

### 分屬於本公司股東的溢利

於二零一三年，本集團錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣 39,153,000 元(二零一二年：約港幣 6,645,000 元)。本集團因而於二零一三年錄得每股基本盈利 8.79 港仙，而二零一二年則為 1.49 港仙。分屬於本公司股東的溢利於二零一三年顯著上升，主要是由於出售本公司的全資附屬公司產生收益約港幣 45,667,000 元及應佔合營公司業績約港幣 26,714,000 元所致，並抵銷由年內所授出的購股權的攤銷費用所導致的整體員工成本(計及購股權費用後)增加約港幣 19,579,000 元以及來自持作買賣金融工具的公平值變動產生的收益減少約港幣 12,377,000 元所致。

### 財務資源及流動資金

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約港幣 2,121,161,000 元(二零一二年：約港幣 1,074,616,000 元)及約港幣 544,605,000 元(二零一二年：約港幣 492,554,000 元)。

於二零一三年八月十五日，本集團與遠洋地產簽訂遠洋地產貸款。該貸款肯定將為我們的未來業務發展提供支持。

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得貸款總額約港幣 1,549,915,000 元(於二零一二年十二月三十一日：港幣 558,497,000 元)，其中約港幣 549,753,000 元將須於一年內償還，而餘下金額主要由須於二零二三年償還的遠洋地產貸款所構成。除上述者外，本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何其他有息負債。

## 管理層討論與分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為港幣 715,343,000 元(二零一二年：約港幣 399,244,000 元)，而流動比率則為 1.56 倍(二零一二年：8.10 倍)。於二零一四年一月二十三日，本集團將一筆港幣 500,000,000 元的現有銀行貸款融資已於其到期前進一步續期三年。我們有信心我們擁有充裕的財務資源能支持我們於適當時機進行業務擴展。

淨借貸比率(按貸款總額減現金資源再除以總股東權益計算)方面，本集團的淨借貸比率由 0.32 倍上升至於二零一三年十二月三十一日的 1.53 倍，主要是由於動用來自遠洋地產貸款的現金資源所導致。

### 財務擔保

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團並無向第三方提供任何財務擔保。

### 已抵押資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

### 匯率波動風險及相關對沖

於年內，本集團資產及負債主要以港幣、美元及人民幣結算。鑒於人民幣匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將定期檢討是否需要進行任何相關對沖。

## 業務回顧

本集團主要業務於年內的營業額及經營業績貢獻的分析載於本年報綜合財務報表附註 5。

### 物業投資

投資物業除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。二零一三年的總租金收入微跌 6% 至約港幣 11,130,000 元，而投資物業錄得重估收益約港幣 334,000 元(二零一二年：約港幣 465,000 元)。

於二零一三年二月八日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售一間擁有上海瑞安廣場若干單位的本集團全資附屬公司的全部已發行股本(「出售事項」)，該等單位的總樓面面積約為 27,717 平方英尺，總代價約為人民幣 138,311,000 元，確認收益約港幣 45,667,000 元。出售事項的詳情已於本公司於二零一三年三月八日刊發的通函內披露。

## 管理層討論與分析

於二零一三年六月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購一個位於香港力寶中心第二座總樓面面積約2,412平方英尺的寫字樓，代價約為港幣59,818,000元。

於二零一三年十二月三十一日，我們的所有投資物業均為位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積合共16,009平方英尺。本集團於二零一三年十二月三十一日的物業詳情載列如下：

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (平方英尺)	本集團所佔 權益%	政府租賃期屆滿
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)

# 管理層討論與分析

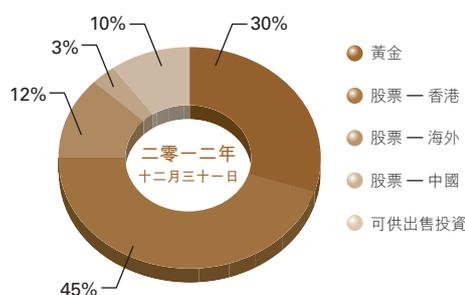
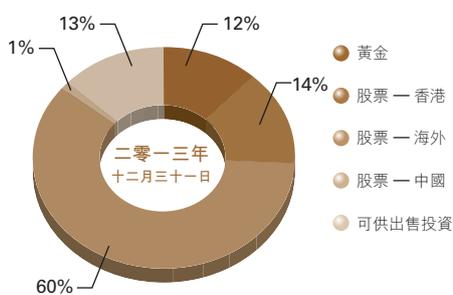
## 證券及其他投資

證券投資組合構成本集團現金管理活動的其中一部份，而本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散的投資組合，以避免任何單一市場的波動。

本集團於本年度確認的證券及其他投資總收入約為港幣156,835,000元(二零一二年：約港幣35,769,000元)，其中包括股息收入約港幣5,327,000元(二零一二年：約港幣3,829,000元)及出售黃金收入約港幣151,508,000元(二零一二年：約港幣31,940,000元)。此外，本集團錄得來自持作買賣的金融工具公平值變動的收益約港幣8,895,000元，其中包括已變現收益約港幣4,544,000元(二零一二年：約港幣7,181,000元)及未變現收益約港幣4,351,000元(二零一二年：約港幣14,091,000元)。

本集團於二零一三年十二月三十一日的證券組合分析如下：

於右列日期的賬面值(港幣千元)	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
持作買賣的金融工具	<b>155,214</b>	156,365
黃金	<b>25,026</b>	77,809
其中：持作買賣的金融工具分佈		
股票 — 香港	<b>29,967</b>	118,039
股票 — 海外	<b>123,205</b>	29,858
股票 — 中國	<b>2,042</b>	8,468
可供出售投資		
股票	<b>26,328</b>	25,529



於二零一三年十二月三十一日，本集團的證券及其他投資組合的賬面值約為港幣206,568,000元(二零一二年：約港幣259,703,000元)。上述賬面值減少主要是由於我們於二零一三年最後一季為減低證券投資風險而實現利潤。

於年結之後，本集團於二零一四年一月二十四日與一名獨立第三方訂立一項有條件認購協議，以投資於一項按年8%的固定稅前回報率的澳洲墨爾本物業發展項目的少數權益，總代價約為港幣97,700,000元。

## 管理層討論與分析

### 基金投資

我們的基金投資組合於二零一三年十二月三十一日的賬面值約為港幣871,433,000元(二零一二年：約港幣10,559,000元)。於本年度內，本集團進一步投資於多個投資基金(「新投資基金」)，於二零一三年十二月三十一日，有關賬面值總額約為港幣856,221,000元。該等基金投資將令本集團得以分散投資風險進行更多元化投資，同時令本集團在關鍵時刻有效率地把握未能直接得到的投資渠道，進一步優化本集團的回報率。本集團目標透過採納積極審慎的投資方針，提升其投資回報。於本年度內暫無確認來自基金投資分部的收入。記作可供出售投資的基金投資的公平值變動約港幣9,868,000元於二零一三年的其他全面收入中確認。

本集團於二零一三年十二月三十一日的新投資基金分析如下：

	GlobalActive Fund Limited	Neutron Fund Limited	Neutron Private Equity Fund Limited	Neutron Property Fund Limited	總計
投資類型	上市股票及期貨	上市及非上市證券、 衍生合約、企業投 資、外匯及商品	集體投資計劃	物業	
投資地點	全球	主要於亞太地區	於美國、歐洲及澳洲	主要於美國	
投資取向及投資 行業	並無特定	基本價值法、自下而 上方式、自上而下 方式及多策略投資 法。並無特定投資 行業。	透過投資於集體投資 計劃而達致資本增 值，該等計劃主要 投資於房地產及相 關投資	透過投資於房地產及 相關投資而達致資 本增值	
初步投資金額	港幣200,000,000元 (附註(ii))	港幣200,000,000元 (附註(ii))	12,500,000美元 (約港幣 96,928,000元) (附註(iii))	45,000,000美元 (約港幣 349,425,000元) (附註(iii))	
賬面值					
可供出售投資	港幣206,730,000元	港幣203,138,000元	港幣96,928,000元	港幣349,425,000元	港幣856,221,000元

## 管理層討論與分析

附註：

- (i) 投資的詳情載於本公司日期為二零一三年四月二十六日的通函。
- (ii) 投資的詳情載於本公司日期為二零一三年十月二十一日的通函。
- (iii) 投資的詳情載於本公司日期為二零一三年十二月二日的通函。

### 基金管理

於本年度內錄得的基金管理業務收入約為港幣18,711,000元(二零一二年：約港幣2,921,000元)。基金管理業務的收入增加乃由於本集團僅於二零一二年最後一季開始取得此業務分部的收入所致。

本集團確認來自應佔合營公司的收益約港幣26,714,000元，主要是來自Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.於二零一三年三月按代價約103,318,000美元出售其於一個大連物業項目的權益的股息分派。

### 僱員

於二零一三年十二月三十一日，受僱員工總數為16人(二零一二年：24人)。人數減少是由於年內進行出售事項後，我們的中國業務範圍進一步收窄，令我們於中國區內的員工人數相應下降。於二零一三年，計及購股權攤銷產生的費用後，我們的整體員工成本由約港幣7,838,000元增加至二零一三年約港幣27,417,000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(「該計劃」)，並相信該計劃可有效達到此目的。於二零一三年，本集團根據該計劃向本集團的執行與非執行董事及若干其他僱員授出35,400,000份購股權。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

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 董事簡介



李明先生，現年50歲，自二零一三年八月九日起獲委任為本公司非執行董事、本公司董事局(「董事局」)榮譽主席及董事局提名委員會主席。彼目前擔任遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)董事局主席、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(「聯交所」)上市(股份代號：3377)。李先生於一九九七年七月加入遠洋地產集團擔任總經理、二零零六年八月起任行政總裁。李先生亦擔任遠洋地產多家附屬公司及項目公司的主席、法人代表、董事或總經理。李先生在公司管治、物業開發及物業投資方面擁有豐富經驗，現時主要負責遠洋地產整體經營管理以及發展策略的實施。李先生於一九八五年七月獲得吉林工業大學汽車運輸專業學士學位，一九九八年五月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼並具有高級工程師專業資格。李先生現時為北京市政協委員、北京市朝陽區人大代表及中國房地產產業協會副會長。



沈培英先生，現年52歲，自二零一一年三月十七日起獲委任為本公司非執行董事兼董事局主席。自二零一三年八月九日起，作為重新調整高級管理層資源的一部份，沈先生已獲調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。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。沈先生為遠洋地產的首席財務長兼公司秘書。彼於二零零七年五月加入遠洋地產集團。憑藉在聯交所上市公司管治方面擁有的豐富經驗，沈先生主要負責遠洋地產及其附屬公司的財務管理、公司秘書及合規事宜以及投資者關係事務，並協助企業融資及投資管理。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司的董事。沈先生為香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾士特許會計師公會會員。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學文憑。彼目前為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司的董事兼義務司庫。

## 董事簡介



**李振宇先生**，現年42歲，於二零一一年三月十七日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，及於二零一三年八月九日獲調任為首席營運官。彼為董事局投資委員會成員。李先生亦為本公司多家附屬公司的董事。彼自二零零七年五月起歷任遠洋地產董事局秘書、聯席公司秘書、秘書行政部總經理、投資開發部總經理及企業融資部總經理。同時，彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司的董事。李先生於一九九四年六月取得中央財經大學學士學位。



**黎國鴻先生**，現年49歲，於二零一三年七月加入本集團任高級財務經理，負責本集團的財務與會計職能。彼自二零一三年八月九日起獲委任為本公司執行董事及董事局投資委員會成員。黎先生於審計、會計、財務顧問及管理事宜方面積逾24年豐富經驗。黎先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員協會會員。彼於二零零四年獲香港理工大學頒授專業會計碩士學位，於二零零二年獲香港大學頒授法律文憑，以及於一九九三年獲香港城市大學頒授會計文學學士學位。彼亦為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司的成員。



**李洪波先生**，現年46歲，於二零一零年十月二十二日獲委任為本公司非執行董事。彼自一九九五年出任遠洋地產有限公司財務部總經理，該公司為遠洋地產的全資附屬公司。彼亦擔任遠洋地產多家項目公司及附屬公司的董事。李先生擁有超過18年任職會計師經驗，負責監督遠洋地產在中國的整體財務管理。李先生於一九八九年七月獲得西安公路學院(現長安大學)工學學士學位。

## 董事簡介



羅子璘先生，現年42歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。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。羅先生於一九九九年透過遙距課程取得澳洲科庭科技大學的商業(會計)學士學位。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20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(股份代號：794)的獨立非執行董事及自二零一三年十二月起擔任國盛投資基金有限公司(股份代號：1227)的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。於二零一零年四月至二零一一年九月期間，羅先生曾擔任中國汽車內飾集團有限公司(股份代號：8321)的獨立非執行董事，該公司於聯交所創業板上市。



盧煥波先生，現年50歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。盧先生現職為事務律師，是香港盧煥波律師事務所主任律師。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。彼於一九九三年成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註冊成為律師。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。盧先生累積了超過21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。盧先生是香港九龍城區家長教師會聯會的榮譽法律顧問。

## 董事簡介



鄭允先生，現年51歲，於二零一零年十一月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事局審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生曾擔任中國科招高技術有限公司投資經理、北京友聯創新科貿有限公司經理及清華科技園發展中心發展部部長。於二零零三年至二零零九年，他曾分別擔任啟迪控股股份有限公司戰略與投資發展部經理、董事局秘書、總裁助理、財務總監、人力資源部總監及副總裁等職位。自二零零九年八月開始，鄭先生出任紫光股份有限公司副總裁兼財務總監(鄭先生已於二零一二年六月二十一日辭任財務總監一職，但繼續擔任該公司副總裁職務)，該公司為深圳證券交易所上市公司(股份代號：000938)。鄭先生擁有超過28年的管理及財務經驗。彼於一九八五年獲得清華大學化學工程系學士學位，並於一九八八年完成清華大學化工系技術經濟研究生課程。

## 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」)提出任何受關注的事項。

截至二零一三年十二月三十一日止本公司回顧財政年度(「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常規守則(「企業管治守則」)生效時遵守其適用守則條文(「守則條文」)。

## 董事局

### 董事局組成

於二零一三年十二月三十一日，董事局合共由八位成員組成，包括三位執行董事(「執行董事」)，兩位非執行董事(「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(「獨立非執行董事」)。各董事的姓名及簡介已詳列於本年報的第12頁至15頁內。

## 企業管治報告

本公司每年召開最少四次定期董事局會議，各董事並於有需要時更頻密地會面。所有董事在召開所有董事局常規會議至少14天前接獲會議通知，並且有機會提出商討事項列入會議議程。本公司於本年度合共舉行了六次董事局會議及一次股東週年大會（「股東週年大會」，乃於二零一三年四月二十六日舉行）。董事個別出席該等會議的記錄表列如下：

董事	親身出席	
	董事局會議	股東週年大會
李明先生(於二零一三年八月九日獲委任)(董事局榮譽主席)	0/1	—
沈培英先生(本公司首席執行官(「首席執行官」))	4/6	1/1
李振宇先生(本公司首席營運官)	5/6	1/1
黎國鴻先生(於二零一三年八月九日獲委任)	1/1	—
李洪波先生	6/6	1/1
羅子璘先生	6/6	1/1
盧煥波先生	6/6	1/1
鄭允先生	6/6	1/1

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](http://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。

董事局批准保留予董事局決策事項正式附表(「附表」)，詳列董事局須履行的工作和活動及保留由其考慮及決定的決策事項。特別保留予董事局決策的事項包括建立本集團長期目標及商業策略、變更本集團的企業架構、審批重大交易、企業管治、內部監控、及其他於附表內所述的事項。

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。

## 董事技能、知識、經驗及特性

各董事承諾運用足夠時間及注意力在本公司的事務上。董事亦表明他們理解及承諾維持高水平的企業管治。執行董事透過對本集團業務的深入了解將其觀點帶入董事局。非執行董事及獨立非執行董事則因應本身的技能及經驗、對本地及全球經濟的了解、以及對資本市場的認識，為本集團業務作出貢獻。本公司有責任向所有董事安排及資助合適的持續專業發展課程以增進及重溫彼等的知識及技能。

## 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。管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗

# 企業管治報告

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，此責任仍然歸屬於管理層。

董事局已為董事局的決策訂立正式附表。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。

## 就職與培訓

各新任執行或非執行董事須參與就職課程計劃，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
李振宇先生	a、b
黎國鴻先生	a、b
李洪波先生	a、b
羅子璘先生	a、b
盧煥波先生	a、b
鄭允先生	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

當認為有需要時，董事局及其委員會可尋求獨立專業意見。各董事亦可於得到董事局主席及／或審核委員會主席的同意後，就本公司關連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

三位獨立非執行董事，即羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生根據上市規則第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。同時，三位獨立非執行董事已代表超過三分之一的董事局人數，就維持全面及有效控制本集團及其行政管理，已構成合適的權力均衡。概無獨立非執行董事已於本公司任職超過9年。

## 各董事間的關係及聯繫

董事局成員之間並無存有任何財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

## 主席及行政總裁（又稱首席執行官）

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，並於二零一三年八月九日前由沈培英先生及李振宇先生擔任，且自二零一三年八月九日起，因重新調整本集團的高級管理層資源，則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。

## 企業管治報告

董事局主席負責在董事局會議進行時及會議外領導董事局及推動董事局的工作及個別董事的效率。主席在本集團的策略發展及確保管理層的持續性上扮演重要角色。彼亦須確保維持良好的企業管治原則及董事局會議程序。於本年度，主席在董事局會議上鼓勵董事之間的建設性討論、批評或辯論及由任何董事所建議的任何事項(倘適用)，以供載入董事局會議的議程。主席制定董事局會議的議程及確保所有董事適時接收充分、準確、清晰、完整及可靠的資料。主席致力於向董事局呈報本公司股東意見及代表董事局與股東進行交流。彼亦推動董事局各成員之間的關係及確保非執行董事對董事局作出有效貢獻。

首席執行官負責領導本集團的行政管理層。董事局設定首席執行官可行使的權限範圍及首席執行官於其所授予的權限範圍內對董事局負責。首席執行官根據本集團制訂的政策、策略及目標致力全面負責監督及管理本公司業務及其日常營運。董事局負責監管首席執行官的表現以確保董事局的目標得以實現。

### 委任、重選及免任

李明先生已獲委任為非執行董事兼董事局榮譽主席，自二零一三年八月九日起生效。李先生與本公司訂立兩年固定任期的服務合約，由二零一三年八月九日開始直至根據服務合約的條款終止為止。根據服務合約的條款，任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以終止該合約。根據服務合約的條款，李先生的薪酬將為每年港幣1元。

黎國鴻先生自二零一三年八月九日起獲委任為本公司執行董事。黎先生與本公司訂立兩年固定任期的服務合約，由二零一三年八月九日開始直至根據服務合約的條款終止為止。根據服務合約的條款，任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的書面通知以終止該合約。根據服務合約的條款，黎先生的薪酬為每年港幣180,000元。除服務合約訂明的執行董事薪酬外，黎先生亦就其擔任本集團高級財務經理獲取每年港幣780,000元的薪金。

作為重新調整本集團高級管理層資源的一部份，沈培英先生自二零一三年八月九日起已由非執行董事兼董事局主席獲調任為執行董事兼首席執行官。沈先生就有關調任與本公司訂立三年固定任期的經修訂服務合約（「**經修訂服務合約**」），由二零一三年八月九日開始惟有關合約訂明可提前終止該合約。根據經修訂服務合約的條款，沈先生有權於其固定任期屆滿前發出不少於六個月提前書面終止通知終止經修訂服務合約，而本公司將有權於沈先生的固定任期屆滿前通過向其支付終止賠償的方式在沒有原因下終止其服務合約。根據經修訂服務合約的條款，沈先生有權收取每年港幣3,000,000元的固定薪金，另加相當於本集團緊接本公司上一財政年度除稅後經審核綜合純利5%的年度花紅，而有關年度花紅按日累計。經修訂服務合約的條款亦訂明將向沈先生授出購股權，以按每股股份港幣0.96元的行使價認購本公司合共16,000,000股普通股。根據經修訂服務合約的條款，倘本公司決定於沈先生的固定任期屆滿前在沒有原因下終止經修訂服務合約，或倘沈先生因於本公司任何股東大會上未獲膺選連任為董事致使其經修訂服務合約項下的委聘自動失效，則本公司或須向沈先生支付相當於一年以上薪酬的終止賠償。經修訂服務合約條款的詳情已於本公司於二零一三年八月二十三日刊發的通函中披露。

李振宇先生（作為執行董事）的現有服務合約已於二零一四年一月一日屆滿。因此，彼已於二零一四年一月二日與本公司續訂其服務合約。其續訂服務合約期限自二零一四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提前書面通知以提前終止該合約。其薪酬為每年港幣180,000元。

李洪波先生（作為非執行董事）的現有服務合約自二零一三年一月二日起計為期兩年，惟任何一方可透過給予另一方不少於兩個月的提前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。

羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生均已根據彼等與本公司訂立的現有委任函件而獲委任為獨立非執行董事，自二零一三年一月二日起計為期三年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的提前書面通知以提前終止該委任。根據上述委任函件，彼等各自的薪酬為每年港幣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。

## 企業管治報告

李振宇先生及鄭允先生，兩名董事自彼等上次當選以來任期最長，將於應屆股東週年大會上從董事局輪值退任並願意膺選連任。

根據細則第99條，於二零一三年八月九日獲委任加入董事局的兩名董事李明先生及黎國鴻先生亦須於應屆股東週年大會上膺選連任。

### 董事局委員會

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

董事局委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	投資委員會
<b>董事</b>				
李明先生 (NED)	—	—	C	—
沈培英先生 (ED)	—	—	M	C
李振宇先生 (ED)	—	—	—	M
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	—
鄭允先生 (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。

# 企業管治報告

本年年內，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。

	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
李明先生 (於二零一三年八月九日獲委任)	—	—	— (附註1)	—
沈培英先生	—	—	1/2	1/1
李振宇先生	—	—	—	1/1
黎國鴻先生 (於二零一三年八月九日獲委任)	—	—	—	— (附註2)
羅子璘先生	2/2	2/2	2/2	1/1
盧煥波先生	2/2	2/2	2/2	—
鄭允先生	2/2	2/2	2/2	—

附註：

1. 於其任期內並無提名委員會會議。
2. 於其任期內並無投資委員會會議。

## 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。

於本年度內，提名委員會曾舉行兩次會議。於本年度內，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事局的組成。該等準則包括上市規則或任何相關法律規定就董事的個性及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事局及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事局會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 審閱及建議續聘退任董事、委任董事及調任董事；
- (c) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 建議採納董事局成員多元化政策。

# 企業管治報告

根據提名委員會的書面職權範圍，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，根據提名委員會的建議，董事局採納董事局成員多元化政策，以符合企業管治守則的第A.5.6條守則條文。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，會從多個方面對有關人選作出考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事局所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事局成員多元化的裨益。

## 薪酬委員會

董事局薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)於本年度內曾舉行兩次會議。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。

## 角色及職責

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

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 制訂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；及
- (d) 檢討有關補償相關問題，並就此向董事局提出建議。

## 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，以便能保留表現出色的員工；
- 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，而該目標應在本集團展望、本集團營運時的主要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；

# 企業管治報告

- 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

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生。羅子璘先生擁有合適的專業會計資歷，並於本年度內擔任審核委員會的主席。

董事局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經理均應邀出席該兩次審核委員會會議。

本公司已向審核委員會提供足夠資源以供其履行職責。審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站 [www.geminiinvestments.com.hk](http://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) 評估本集團的內部監控及風險管理系統的成效。

於本年度內，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，評估及向董事局提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事局匯報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事局提出建議，供董事局考慮。公司秘書保存審核委員會會議的會議記錄，並可供全體董事查閱。

- 審核委員會亦代表董事局管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括薪酬)向董事局作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的正直性、獨立性及客觀性。同時，亦須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的查驗，董事局滿意外聘核數師的獨立性。外聘核數師亦在本年報第49頁至第50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內部監控系統以識別及管理風險。審核委員會已檢討本年度內部監控的成效。該檢討涵蓋本集團的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事局信納本集團內部監控的成效已由審核委員會妥善檢討。

### 企業管治職能

董事局負責根據企業管治守則履行下列企業管治職責：

- (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內部監控及風險管理系統的成效。

# 企業管治報告

## 內部監控

董事局有責任確保本集團維持健全及有效的內部監控，以保障股東的權益及本集團的資產。每年董事局均透過審核委員會檢討本集團的內部監控系統的成效，並向股東匯報檢討結果。

該全年檢討一般涵蓋所有重大監控，包括財務監控、營運監控及合規監控以及風險管理功能，以及考慮了本公司在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

於本年度內，董事局已透過審核委員會檢討本集團的內部監控系統的成效，且認為該內部監控系統屬有效及足夠。此外，董事局目前認為鑒於本集團業務的規模及性質，毋須即時於本集團內設立內部審核職能。這種情況將不時予以檢討。

## 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。

### (a) 應本公司股東的請求召開股東大會

根據新香港法例第622章《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提議及擬將提議的決議案內容，連同一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，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。

### (b) 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。

### (c) 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新香港法例第622章《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，內容有關該動議所提述的事宜，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個星期或較後於發出該股東週年大會通告的時間由本公司接收。

### (d) 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](http://www.geminiinvestments.com.hk) 所載程序。

# 企業管治報告

## 憲章文件

於本年度內，本公司的憲章文件並無重大變動。

## 問責及審計

### 財務報告

董事局確認其對各財政年度所編製的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49頁至第50頁的「獨立核數師報告」中。

### 核數師酬金

董事局按其審核委員會的建議，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。由於德勤•關黃陳方會計師行於二零一二年四月三十日辭任本集團的外聘核數師一職，立信德豪已於同日獲委任為本集團的外聘核數師。

於本年度內，本集團支付立信德豪的總費用為港幣980,000元，其中港幣450,000元或約46%為非審計服務費用。該等非審計服務及相關金額的詳情如下：

審閱截至二零一三年六月三十日止六個月的中期財務資料	港幣240,000元
持續關連交易的年度審閱	港幣10,000元
發出有關營運資金充足性聲明	港幣200,000元

### 董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為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。

# 董事局報告

## 盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)

本公司董事(「董事」或「董事局」)欣然向股東呈報彼等報告(「董事局報告」)及本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三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物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金管理業務。其附屬公司之主要業務已載於本集團綜合財務報表附註40。

## 業績及分配

本集團於本年度之業績已載於本年報第51頁之本集團綜合收益表中。

董事局不建議派發本年度的期末股息。

## 投資物業

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二零一三年十二月三十一日重新估值。

本集團於二零一三年十二月三十一日投資物業之詳情已載於本年報「管理層討論與分析」內「業務回顧 — 物業投資」一節。

## 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。

## 儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括保留溢利港幣273,588,000元(二零一二年：港幣223,834,000元)。

## 可供分派儲備

本公司之可供分派儲備的詳情載於本集團綜合財務報表附註29。

## 董事

於本年度及截至本董事局報告日期止，本公司董事如下：

李明 (NED) (榮譽主席) (於二零一三年八月九日獲委任)

沈培英 (ED) (首席執行官)

李振宇 (ED) (首席營運官)

黎國鴻 (ED) (於二零一三年八月九日獲委任)

李洪波 (NED)

羅子璘 (INED)

盧煥波 (INED)

鄭允 (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(「組織章程細則」)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的人數)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兩名董事李振宇先生及鄭允先生將於應屆股東週年大會上輪值退任董事局職位，並符合資格及願意膺選連任。

根據組織章程細則第99條，任何就增加董事局成員人數而如此獲委任的董事僅任職至本公司下屆股東週年大會為止。因此，李明先生及黎國鴻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。

本公司已收到各獨立非執行董事按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條就彼等各自獨立性而發出之年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

## 董事局報告

### 董事服務合約

除企業管治報告「委任、重選及罷免」一段所披露有關沈先生的服務合約(其固定任期由二零一三年八月九日至二零一六年八月八日止為期三年)外，概無董事(包括擬於應屆股東週年大會上重選的董事)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合約之權益

除下文「根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定」及「持續關連交易」兩節所披露的交易及於本集團綜合財務報表附註35所披露的關聯方交易外，概無本公司或其任何附屬公司所訂立而任何董事直接或間接地於其中擁有重大利益，或本公司的控股股東或其任何附屬公司所訂立有關本公司業務的其他重大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

於二零一三年十二月三十一日，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股份(「股份」)。因此，彼等被視為於本公司相關股份中擁有權益。於二零一三年十二月三十一日，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 二零一三年 十二月三十一日 可行使購股權 涉及的股份數目	每股股份 的行使價 港元	於 二零一三年 十二月三十一日 佔本公司已 發行股本 權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	4,000,000(好)	0.96	0.90%
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 二零一二年六月二十二日	2,000,000(好)	1.40	0.45%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	16,000,000(好) (附註1)	0.96	3.59%
<b>總計：</b>				<b>18,000,000(好)</b>		<b>4.04%</b>
李振宇	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 二零一二年六月二十二日	4,000,000(好)	1.40	0.90%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.67%
<b>總計：</b>				<b>7,000,000(好)</b>		<b>1.57%</b>
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 二零一二年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.67%
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 二零一二年六月二十二日	2,000,000(好)	0.96	0.45%

# 董事局報告

附註：

- 該等購股權乃根據沈培英先生與本公司於二零一三年八月九日訂立的經修訂服務合約授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)將於二零一三年八月九日(即經修訂服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止經修訂服務合約，或(ii)沈培英先生根據經修訂服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。
- 「好」字表示股份為好倉。

## 本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一三年十二月三十一日，董事於遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產的 股份數目	於 二零一三年 十二月三十一日 佔遠洋地產 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	3,000,000(好)	0.041%
	酌情信託的成立人	127,951,178(好) (附註1)	1.757%
	信託受益人	2,087,645(好) (附註2)	0.029%
		<b>總計：</b>	
		<b>133,038,823(好)</b>	<b>1.827%</b>
沈培英	實益擁有人	1,693,010(好)	0.023%
李振宇	實益擁有人	247,530(好)	0.003%
李洪波	實益擁有人	5(好)	0.0000001%

附註：

- 遠洋地產的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
- 遠洋地產的2,087,645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。
- 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

## 本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產及其附屬公司(包括本公司及其附屬公司)(「遠洋地產集團」)的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產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，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產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。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為10年直至二零一七年九月二十七日，惟根據該購股權計劃的條款提前終止則除外。採納該計劃旨在激勵遠洋地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋地產的購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

就遠洋地產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地產(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於二零一三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 二零一三年 十二月三十一日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於 二零一三年 十二月三十一日 佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一一年三月十八日	166,965 (好)	0.002%
		二零一三年三月十八日	2,572,000 (好)	0.035%
			<b>總計：</b>	
			<b>2,738,965 (好)</b>	<b>0.038%</b>
沈培英	實益擁有人	二零一一年三月十八日	56,190 (好)	0.001%
		二零一三年三月十八日	866,000 (好)	0.012%
			<b>總計：</b>	
			<b>922,190 (好)</b>	<b>0.013%</b>

## 董事局報告

董事姓名	身份	授出日期	於 二零一三年 十二月三十一日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於 二零一三年 十二月三十一日 佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年三月十八日	20,070 (好)	0.0003%
		二零一三年三月十八日	216,000 (好)	0.003%
總計：			<b>236,070 (好)</b>	<b>0.003%</b>
李洪波	實益擁有人	二零一一年三月十八日	28,095 (好)	0.0004%
		二零一三年三月十八日	314,000 (好)	0.004%
總計：			<b>342,095 (好)</b>	<b>0.005%</b>

附註：「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

就遠洋地產採納的購股權計劃而言，下列董事已獲授購股權以認購遠洋地產的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋地產(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於二零一三年十二月三十一日，由彼等持有的遠洋地產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4)	於 二零一三年 十二月三十一日 可行使購股權涉 及的遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於二零一三年 十二月三十一日 佔遠洋地產 於二零一三年 十二月三十一日 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	4,280,000 (好)	8.59	0.059%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	6,280,000 (好)	3.57	0.086%
總計：				<b>10,560,000 (好)</b>		<b>0.145%</b>
沈培英	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	800,000 (好)	8.59	0.011%
		二零零九年十月五日	(附註2)	630,000 (好)	7.11	0.009%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	2,330,000 (好)	3.57	0.032%
總計：				<b>3,760,000 (好)</b>		<b>0.052%</b>

## 董事局報告

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註4)	於 二零一三年 十二月三十一日 可行使購股權涉 及的遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於二零一三年 十二月三十一日 佔遠洋地產 於二零一三年 十二月三十一日 已發行股本權益 的概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	300,000(好)	8.59	0.004%
		二零零九年十月五日	(附註2)	270,000(好)	7.11	0.004%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	1,170,000(好)	3.57	0.016%
總計：				<b>1,740,000(好)</b>		<b>0.024%</b>
李洪波	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	250,000(好)	8.59	0.003%
		二零零九年十月五日	(附註2)	200,000(好)	7.11	0.003%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	726,000(好)	3.57	0.010%
總計：				<b>1,176,000(好)</b>		<b>0.016%</b>

附註：

- 於二零一零年七月三十日至二零一四年七月二十九日可予行使。
- 於二零一零年十月五日至二零一四年十月四日可予行使。
- 於二零一三年一月十二日至二零一七年一月十一日可予行使。
- 遠洋地產授出的所有上述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。
- 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於二零一三年十二月三十一日，除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

# 董事局報告

## 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(就本情況而言，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本公司已發行股本的新股份。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。

購股權計劃的若干主要條款概要如下：

根據購股權計劃及本公司的任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過本公司於二零一三年九月十六日(即購股權計劃上限獲本公司股東更新及批准的股東特別大會的舉行日期)的已發行股本的10%，該10%相當於本公司的44,550,000股股份。於本董事局報告日止，可根據購股權計劃而授出的購股權為本公司44,550,000股股份(佔本公司於二零一三年十二月三十一日已發行股本10%及於本董事局報告日期本公司已發行股本10%)。

此外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，所有已授出惟尚未行使的購股權在行使時可予發行的本公司股份的數目上限，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

除非先獲本公司股東批准，否則於行使任何12個月期間授予各參與人士的購股權(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，不得超過本公司已發行股本的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 1.00 元，作為授出該等購股權的代價。購股權可由參與人士於授出購股權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。

本公司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) 本公司股份於要約日期(該日須為營業日)在聯交所的日報表所報的收市價；或 (b) 本公司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：

董事姓名	授出日期	每股份 行使價 港元	可行使本公司購股權認購的股份數目				於二零一三年 十二月 三十一日的 結餘	行使期	
			於二零一三年 一月一日的 結餘 (附註)	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
李明	二零一三年八月九日	0.96	—	4,000,000 (好) (附註2)	—	—	—	4,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
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 二零一二年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	—	16,000,000 (好) (附註1) (附註2)	—	—	—	16,000,000 (好) (附註1)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
李振宇	二零一一年八月二十六日	1.40	4,000,000 (好)	—	—	—	—	4,000,000 (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	—	3,000,000 (好) (附註2)	—	—	—	3,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	—	2,000,000 (好) (附註2)	—	—	—	2,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
黎國鴻	二零一三年八月九日	0.96	—	3,000,000 (好) (附註2)	—	—	—	3,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	3,600,000 (好)	—	—	—	—	3,600,000 (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	—	7,400,000 (好) (附註2)	—	—	—	7,400,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日
總計			9,600,000 (好)	35,400,000 (好)	—	—	—	45,000,000 (好)	

## 董事局報告

附註：

1. 該等購股權乃根據經修訂服務合約的條款授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)將於二零一三年八月九日(即經修訂服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於出現下列情況時即時歸屬：(i) 本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止經修訂服務合約，或(ii) 沈培英先生根據經修訂服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。
2. 所有該等購股權已於二零一三年八月九日授出。股份於二零一三年八月九日的收市價為每股港幣0.96元。
3. 「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、其控股公司、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。

## 主要股東於本公司證券的權益

於二零一三年十二月三十一日，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除以上所披露的董事或本公司主要行政人員之權益及淡倉外，下述人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部內第2及3分部條款須向本公司披露之權益或淡倉：

# 董事局報告

「好」字代表本公司股份的好倉。

股東名稱	權益性質及身份	本公司的股份數目	於二零一三年
			十二月三十一日
			佔本公司已發行
			股本權益的概約百分比
遠洋地產控股有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
耀勝發展有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
信洋國際有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
遠洋地產(香港)有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625(好)	70.15%
盛美管理有限公司(附註)	實益擁有人	312,504,625(好)	70.15%

附註：312,504,625股本公司股份由盛美管理有限公司全資擁有，而盛美管理有限公司則由遠洋地產(香港)有限公司全資擁有。遠洋地產(香港)有限公司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地產控股有限公司全資擁有。

除於此披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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分部條款須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本的5%或以上的權益。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團來自五大客戶的營業總額佔本集團的總營業額約11.94%。本集團主要從事物業投資、證券及其他投資、基金投資及基金管理業務，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、其聯繫人士或任何股東(就董事所知，該等股東擁有本公司股本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，概無訂立或不存在有關本集團全部或任何主要部份業務之管理及行政的合約。

## 董事局報告

### 根據上市規則第 13 章第 13.21 條之持續披露規定

於二零一一年八月一日，本公司(作為借方)、遠洋地產(為本公司控股股東並作為保證人)及星展銀行有限公司香港分行(作為貸方)(「貸方」)就授予本公司本金為港幣 500,000,000 元之有期貸款訂立信貸協議(「信貸協議」)。信貸期由信貸協議訂立日起計為期 36 個月。

根據信貸協議，本公司及遠洋地產須確保遠洋地產將一直維持為(直接或間接)擁有不少於本公司 30% 股權的單一最大股東並保持對本公司的控制權，否則將構成違約事件。倘發生違約事件，貸方可向本公司發出通知，(a) 取消承諾或任何部份承諾；(b) 宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c) 宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有或任何應計或尚欠的其他款項須應要求立即償還；及／或 (d) 根據財務文件行使其全部或任何權利、補償、權力或酌情權。

信貸協議已於其到期日前獲更新，而本公司、遠洋地產及貸方已於二零一四年一月二十三日訂立新信貸協議，據此，本金額港幣 500,000,000 元的已更新有期貸款融資已授予本公司，由該信貸協議日期起計為期 36 個月(「新信貸協議」)。根據新信貸協議，本公司及遠洋地產各自須確保遠洋地產將一直維持為(直接或間接)擁有不少於本公司 30% 股權的單一最大股東並保持對本公司的控制權，否則將被視為新信貸協議項下的違約事件。

### 持續關連交易

#### 租賃協議

本公司的間接全資附屬公司盛洋(北京)投資顧問有限公司(「租戶」)與遠洋地產有限公司(「遠洋附屬公司」，乃遠洋地產的間接全資附屬公司)的分公司遠洋地產有限公司北京房地產經營管理分公司(「業主」)於二零一二年十二月三日訂立租賃協議(「現有租賃協議」)，內容有關一間位於中華人民共和國北京市朝陽區東四環中路 56 號遠洋國際中心 A 座 23 層 2306 單元的物業(「中國物業」)。根據現有租賃協議，業主將向租戶出租中國物業，由二零一二年十二月一日起至二零一三年七月三十一日止為期八個月，月租為人民幣 132,471.84 元(不計及水電煤開支)。

由於租戶擬於現有租賃協議於二零一三年七月三十一日屆滿後繼續租賃中國物業，故租戶與業主於二零一三年七月三十日就租賃中國物業訂立新租賃協議，由二零一三年八月一日起至二零一五年十一月三十日止為期兩年四個月，月租為人民幣132,471.84元(不計及水電煤開支)(「新租賃協議」)。

由於此等協議項下的租賃與同一中國物業有關，故根據上市規則第14A.25條，根據現有租賃協議及新租賃協議(統稱「該等租賃協議」)擬進行的交易必須合併計算。

遠洋地產為本公司的控股股東，於進行該交易時透過其全資附屬公司間接於本公司約70.15%已發行股份中擁有權益。業主為遠洋地產的間接全資附屬公司的分公司，故根據上市規則為遠洋地產的聯繫人(定義見上市規則)，亦為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，租賃協議下的租賃事項構成本公司的持續關連交易。

本公司核數師已獲委聘遵照香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.38條發出其無保留意見函件，當中載有其就本集團於年報第45至46頁披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已向香港聯交所提供核數師函件的副本。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該交易乃：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)根據規管該交易的該等租賃協議訂立，有關條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

除上文所披露者外，根據上市規則，概無於本集團綜合財務報表附註35所披露的「關聯方交易」構成須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

倘上述「關聯方交易」構成上市規則所界定的關連交易，本公司已於本年度內遵守上市規則第14A章的相關規定。

## 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27。

### 附屬公司

有關本公司主要附屬公司的詳情載於本集團綜合財務報表附註40。

### 企業管治

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。

### 獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事按上市規則第3.13條就彼等各自獨立性而發出之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

### 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34。

## 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，董事確認截至本年報刊發前的最後可行日期為止，本公司就其股份一直維持上市規則訂明之充足公眾持股量。

## 核數師

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已經德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)審核。於二零一二年，德勤辭任本公司核數師，而香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)則於二零一二年四月三十日獲委任為本公司核數師。

本集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由立信德豪審核，立信德豪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，重新委任立信德豪為本公司核數師。

## 報告期間後事項

### 投資於澳洲物業項目

於二零一四年一月二十四日，盛洋海外投資有限公司(「盛洋海外」，本公司的一間間接全資附屬公司)與P0006 A' Beckett Pty Ltd. (「受託人」)及ICD Land Pty. Ltd. (一間於澳洲註冊成立的有限公司)訂立認購協議(「認購協議」)，據此(其中包括)，盛洋海外同意認購A' Beckett Street Trust (「該信託」)的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及受託人股本中199股每股面值1.00澳元的普通股，總代價為14,285,714澳元(相當於約港幣97,700,000元)。聯同認購協議，訂約方亦於同日訂立證券持有人協議，以規管該信託與受託人的事務。

上述交易的詳情於本公司於二零一四年一月二十四日刊發的公告中披露。

代表董事局

執行董事

黎國鴻

香港，二零一四年二月二十八日

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51至120頁盛洋投資(控股)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

BDO Limited  
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

## 獨立核數師報告

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李穎賢

執業證書編號 P05035

香港，二零一四年二月二十八日

# 綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	4	<b>1,276,435</b>	911,426
營業額	5	<b>186,676</b>	50,545
黃金存貨的變動		<b>(159,363)</b>	(33,142)
其他收入	6	<b>2,057</b>	2,644
員工成本		<b>(13,475)</b>	(7,838)
購股權費用	7	<b>(13,942)</b>	—
折舊		<b>(409)</b>	(186)
其他費用		<b>(14,238)</b>	(10,288)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益		<b>8,895</b>	21,272
投資物業公平值變動產生的收益		<b>334</b>	465
可供出售投資的減值虧損		—	(330)
出售附屬公司收益	31		
— 不包括匯兌儲備		<b>33,963</b>	—
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類		<b>11,704</b>	—
		<b>45,667</b>	—
應佔合營公司業績	19	<b>26,714</b>	2,184
財務費用	8	<b>(25,048)</b>	(16,682)
<b>除所得稅前溢利</b>	9	<b>43,868</b>	8,644
所得稅	10	<b>(4,715)</b>	(1,999)
<b>本年度溢利</b>	11	<b>39,153</b>	6,645
<b>本年度溢利分屬於：</b>			
本公司股東		<b>39,153</b>	6,645
<b>每股分屬於本公司股東的溢利</b>	14		
— 基本(港仙)		<b>8.79</b>	1.49
— 攤薄(港仙)		<b>8.75</b>	不適用

## 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
本年度溢利	<b>39,153</b>	6,645
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	<b>792</b>	(2,215)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	<b>(11,704)</b>	—
— 可供出售投資公平值變動	<b>9,868</b>	—
本年度其他全面收入	<b>(1,044)</b>	(2,215)
本年度全面總收入	<b>38,109</b>	4,430
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<b>38,109</b>	4,430

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<b>非流動資產</b>					
投資物業	16	<b>317,700</b>	394,859	—	—
物業、機器及設備	17	<b>4,210</b>	264	—	—
投資於附屬公司	18	—	—	<b>264,429</b>	31,895
合營公司權益	19	<b>3,110</b>	6,715	—	—
可供出售投資	20	<b>897,761</b>	36,088	—	—
應收附屬公司賬款	21	—	—	<b>821,495</b>	257,980
		<b>1,222,781</b>	437,926	<b>1,085,924</b>	289,875
<b>流動資產</b>					
按金、預付款項及其他應收賬款	22	<b>2,123</b>	1,920	<b>125</b>	30
應收合營公司賬款	19	<b>674</b>	1,352	—	—
應收附屬公司賬款	21	—	—	<b>549,619</b>	580,532
持作買賣的金融工具	23	<b>155,214</b>	156,365	—	—
其他投資	24	<b>25,026</b>	77,809	—	—
銀行短期存款	25	<b>424,693</b>	108,932	<b>273,445</b>	20,360
銀行結餘及現金	25	<b>290,650</b>	290,312	<b>94,152</b>	12,286
		<b>898,380</b>	636,690	<b>917,341</b>	613,208
<b>流動負債</b>					
其他應付賬款及應計費用	26	<b>22,625</b>	16,685	<b>8,427</b>	834
應付附屬公司賬款	21	—	—	<b>26,893</b>	—
應付稅項		<b>4,016</b>	339	—	—
貸款	27	<b>549,753</b>	61,664	<b>498,833</b>	—
		<b>576,394</b>	78,688	<b>534,153</b>	834
<b>淨流動資產</b>		<b>321,986</b>	558,002	<b>383,188</b>	612,374
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,544,767</b>	995,928	<b>1,469,112</b>	902,249

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<b>資本及儲備</b>					
股本	28	<b>22,275</b>	22,275	<b>22,275</b>	22,275
股份溢價及儲備	29	<b>522,330</b>	470,279	<b>446,837</b>	383,141
<b>總權益</b>		<b>544,605</b>	492,554	<b>469,112</b>	405,416
<b>非流動負債</b>					
貸款	27	<b>1,000,162</b>	496,833	<b>1,000,000</b>	496,833
遞延稅項負債	30	—	6,541	—	—
		<b>1,000,162</b>	503,374	<b>1,000,000</b>	496,833
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>1,544,767</b>	995,928	<b>1,469,112</b>	902,249

第51至120頁的財務報表於二零一四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  
執行董事

李振宇  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	購股權儲備	可供出售 金融 資產儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司股東
	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)
於二零一二年一月一日的結餘	22,275	153,728	5,579	—	27,058	279,484	488,124
其他全面收入							
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(2,215)	—	(2,215)
本年度溢利	—	—	—	—	—	6,645	6,645
本年度全面總收入	—	—	—	—	(2,215)	6,645	4,430
於二零一二年十二月三十一日的結餘	22,275	153,728	5,579	—	24,843	286,129	492,554
其他全面收入							
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	792	—	792
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	—	—	—	(11,704)	—	(11,704)
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	9,868	—	—	9,868
本年度溢利	—	—	—	—	—	39,153	39,153
本年度全面總收入	—	—	—	9,868	(10,912)	39,153	38,109
購股權費用(附註7)	—	—	13,942	—	—	—	13,942
於二零一三年十二月三十一日的結餘	<b>22,275</b>	<b>153,728</b>	<b>19,521</b>	<b>9,868</b>	<b>13,931</b>	<b>325,282</b>	<b>544,605</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前收益	<b>43,868</b>	8,644
調整：		
折舊	<b>409</b>	186
持作買賣金融工具公平值變動產生的收益	<b>(8,895)</b>	(21,272)
購股權費用	<b>13,942</b>	—
應佔合營公司業績	<b>(26,714)</b>	(2,184)
投資物業公平值變動產生的收益	<b>(334)</b>	(465)
財務費用	<b>25,048</b>	16,682
銀行存款利息收入	<b>(2,021)</b>	(2,313)
出售附屬公司收益		
— 不包括匯兌儲備	<b>(33,963)</b>	—
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類	<b>(11,704)</b>	—
可供出售投資減值虧損	<b>—</b>	330
於營運資金變動前的經營現金流量	<b>(364)</b>	(392)
按金、預付款項及其他應收賬款增加	<b>(3,523)</b>	(1,284)
持作買賣金融工具減少	<b>10,046</b>	373,732
其他投資減少／(增加)	<b>52,783</b>	(58,591)
其他應付賬款及應計費用增加	<b>6,980</b>	11,548
<b>經營所得現金</b>	<b>65,922</b>	325,013
繳付海外利得稅	<b>(1,105)</b>	(740)
<b>經營活動現金收入淨額</b>	<b>64,817</b>	324,273

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<b>投資活動現金流量</b>		
收購投資物業的已付代價	(65,566)	(242,139)
購入物業、機器及設備	(4,118)	(27)
合營公司還款／(預付款項)	678	(247)
同系附屬公司(預付款項)／還款	(869)	440
收購可供出售投資	(851,006)	—
合營公司退還資本	2,746	—
合營公司分派	27,573	—
出售附屬公司所得款項	172,487	—
其他投資活動	—	(4,652)
已付可退回按金	—	(185,025)
已收可退回按金	—	182,895
已收利息	2,021	2,313
<b>投資活動現金使用淨額</b>	<b>(716,054)</b>	<b>(246,442)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
新增貸款	1,000,000	61,664
退還貸款	(12,719)	—
退還融資租賃承擔的款項	(20)	—
已付利息	(20,050)	(14,683)
<b>融資活動現金收入淨額</b>	<b>967,211</b>	<b>46,981</b>
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>315,974</b>	<b>124,812</b>
<b>年初現金及現金等值</b>	<b>399,244</b>	<b>274,489</b>
匯率變動影響	125	(57)
<b>年終現金及現金等值</b>	<b>715,343</b>	<b>399,244</b>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
銀行短期存款	424,693	108,932
銀行結餘及現金	290,650	290,312
	<b>715,343</b>	<b>399,244</b>

## 一. 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(於英屬處女群島註冊成立)及其最終控股公司是遠洋地產控股有限公司(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40及19。

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

## 二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一三年一月一日起生效

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)	其他全面收入項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第1號的修訂本	政府貸款
香港財務報告準則第7號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一三年一月一日起生效 (續)

除下文所闡釋者外，採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 香港會計準則第1號的修訂本，財務報表的呈列 — 其他全面收入項目的呈列

有關修訂本要求，在符合若干條件的情況下，實體須將將來或會重新分類至損益的其他全面收入項目與將來不會重新分類至損益的其他全面收入項目分開列報。因此，於綜合損益表的其他全面收入的呈列已作出相應修改。有關修訂本僅影響呈列方式，惟不會對本集團的財務狀況或表現產生影響。

#### 香港財務報告準則第10號，綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表，以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號合併 — 特殊目的實體的規定。其引入單一控制模式，以釐定被投資方應否予以合併處理，而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資方，參與被投資方業務所得可變動回報的風險承擔或權利，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

因採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關釐定其是否對被投資方擁有控制權的會計政策。採納香港財務報告準則第10號不會改變本集團於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致的任何有關控制方面的結論。

#### 香港財務報告準則第11號，共同安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益，將合營安排分為合營業務及合營公司。實體須考慮根據合營安排所定權責的架構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排的種類。獲分類為香港財務報告準則第11號項下的合營業務的共同安排獲逐項確認，惟以合營經營者於合營業務的權益為限。所有其他共同安排獲分類為香港財務報告準則第11號項下的合營公司，且須採用權益法於本集團的綜合財務報表內入賬。會計政策選擇中不再有比例綜合法。

## 二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一三年一月一日起生效 (續)

#### 香港財務報告準則第 11 號，共同安排(續)

因採納香港財務報告準則第 11 號，本集團已就其於共同安排的權益修改其會計政策，並重新評估其於共同安排的參與程度。本集團已將於共同控制實體的權益重新分類至合營公司。有關投資將繼續採用權益法入賬，故此分類法並不會對本集團的財務狀況及財務業績產生任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第 12 號，披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第 12 號整合有關於附屬公司、聯營公司及共同安排權益的披露要求及使其一致。其亦引入新披露要求，包括有關非綜合結構性實體者。該準則的整體目標為讓財務報表使用者可評估報告實體於其他實體權益的性質及風險，以及該等權益對報告實體財務報表的影響。

香港財務報表第 12 號的披露載於本公司二零一三年年報所載的財務報表附註 19。由於新準則僅影響披露方式，故其不會對本集團的財務狀況及表現產生影響。

#### 香港財務報告準則第 13 號，公平值計量

香港財務報告準則第 13 號以單一公平值計量指引來源取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。香港財務報告準則第 13 號亦就金融工具及非金融工具的公平值計量制訂全面的披露規定。倘有關規定適用於本集團，本集團已於本公司二零一三年年報所載的財務報表附註 16、24 及 37(h) 載列該等披露。採納香港財務報告準則第 13 號不會對集團資產及負債的公平值計量產生任何重大影響。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 二. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自二零一三年一月一日起生效 (續)

#### 香港財務報告準則第7號的修訂本，披露 — 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂本就抵銷金融資產及金融負債引入新披露規定。該等新披露規定適用於就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列而抵銷的所有已確認金融工具，以及受可強制執行主淨額結算安排或包含類似金融工具及交易的類似協議所規限的已確認金融工具(不論該等金融工具是否根據香港會計準則第32號予以抵銷)。

由於本集團於所呈列期間內並無抵銷金融工具，亦無訂立須遵守香港財務報告準則第7號的披露規定的主淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂本不會對此等財務報表造成影響。

### (b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
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、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號的修訂本	對沖會計法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號的修訂本 (二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第36號的修訂本	可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號的修訂本	金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及 對沖會計的延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間或於該日或之後進行交易時生效

## 二. 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)

除下文所闡釋者外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對財務報表產生重大影響。

#### 香港會計準則第36號的修訂本，可收回金額披露

有關修訂本限制有關披露一項資產或現金產生單位(現金產生單位)於減值虧損獲確認或撥回期間內的可收回金額規定，倘已減值資產或現金產生單位的可收回金額已按照公平值減出售成本釐定，則會擴大披露範圍。

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量性質，金融資產獲分類為按公平值或攤銷成本計量的金融資產。公平值收益或虧損將於損益表確認，惟非買賣股本投資除外，實體可選擇於其他全面收入確認非買賣股本投資的盈虧。香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟指定為按公平值計入損益的金融負債除外，其因負債信貸風險變動而產生的公平值變動金額乃於其他全面收入確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債取消確認的規定。

#### 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39的修訂本，對沖會計法

有關修訂本對對沖會計法作出修訂，致使實體可於財務報表中更能反映其風險管理活動。計入香港財務報告準則第9號以列明其本身有關指定為按公平值計入損益的金融負債的信貸風險的變動可個別應用，且毋須對金融工具的任何其他會計法作出變動。有關修訂本亦刪除香港財務報告準則第9號的生效日期(即二零一五年一月一日)。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

第51至120頁的財務報表已根據香港財務報告準則(該統稱包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋以及香港公司條例)編製。此外，財務報表載有聯交所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。涉及較大程度判斷或複雜性的範疇，或有關假設及估計對財務報表具有重大影響的範疇，已在附註38中予以披露。

### 3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。集團公司之間所進行的公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時全數抵銷。未變現虧損亦會予以抵銷，惟有關交易可提供有關已轉移資產減值的證據則除外，於該情況下，虧損將於損益確認。

年內購入或售出的附屬公司業績按自有關收購日期起或截至出售日期止(視適用情況而定)計入綜合收益表內。倘需要，則會對該等附屬公司的財務報表作出調整，令致其會計政策與本集團其他成員公司所用的會計政策相符一致。

本集團於附屬公司的權益變動倘不會導致失去控制權，則會以權益交易入賬。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.2 綜合基準(續)

當本集團失去對附屬公司的控制權時，出售事項的損益將按(i)已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總額及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的先前賬面值兩者的差額計算。倘相關資產或負債獲出售，先前於其他全面收入確認有關該附屬公司的金額將以相同方式入賬。

### 3.3 收入確認

收入是按已收或應收代價的公平值計量，即於一般業務過程中就已提供服務扣除折扣後的應收款項。

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。

基金管理服務的收入乃參考特定交易之完成(按實際提供的服務與將提供的總服務的比例進行評估)，於提供該等服務的會計期間獲確認。

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益金額能可靠地計量)。

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。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.4 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。

### 3.5 物業、機器及設備

於財務狀況表的物業、機器及設備(包括持有作生產或提供貨物或服務用途，或用於行政用途的有年期租約土地(被劃歸為融資租賃)及樓宇)是按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

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

傢俱、裝置及設備	20% 至 33 $\frac{1}{3}$ %
電腦設備	33 $\frac{1}{3}$ %
租賃物業裝修	60%

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

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

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

當物業、機器及設備的項目按公平值撥往投資物業，若賬面值增加，則該盈餘直接撥入權益(物業重估儲備)。其後出售投資物業時，包括在物業重估儲備的重估盈餘或會直接撥往保留溢利。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.6 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的被投資方。倘以下三項元素均存在，本公司將會控制被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利，以及對被投資方行使能影響有關可變回報金額權力的能力。如有事實及情況指出控制權的任何此等元素可能有所變動，則會重新評估控制權。

本公司財務狀況表所包括的於附屬公司的投資是以成本(包括視作注資)扣除任何可識定減值虧損入賬。

### 3.7 合營公司

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：倘本集團僅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；
- 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)。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.7 合營公司(續)

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。

### 3.8 其他投資

其他投資包括以公平值減出售成本列賬之黃金。公平值乃參考市場報價釐定。買賣黃金的銷售所得款項入賬列作收益並於損益中確認。

### 3.9 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資產出現減值虧損。倘有任何該等跡象，將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，則該資產的賬面值須減至其可收回金額。減值虧損即時被確認為支出，除非相關資產按另一準則以重估值入賬，則其減值虧損根據該準則以重估值減少處理。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.9 有形資產減值(續)

倘其後減值虧損被撥回，則該資產的賬面值將增至重新估計的可收回款額，但已增加的賬面值不得超過資產於過往年度未計入減值虧損前的賬面值。減值虧損撥回即時被確認為收益，除非相關資產根據另一準則以重估值入賬，則其減值虧損撥回按該準則以不超過前減值為限，以重估值增加處理。

### 3.10 金融工具

當集團實體成為工具合約條文的訂約一方時，金融資產及金融負債需於財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)而直接產生的交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債(如適用)的公平值內。就按公平值計入損益的金融資產或金融負債而言，收購直接產生的交易成本即時於損益表確認。

#### 金融資產

本集團的金融資產分類為按公平值計入損益(「FVTPL」)、貸款以及應收賬款及可供出售投資。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。所有以正規途徑購入或銷售的金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃按市場法規或慣例所確定的時間框架內交付資產的金融資產購入或銷售。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算有關期間內金融資產的攤銷成本及利息收入分配的方法。實際利率是準確地將金融資產在預期可用年期(或(如適用)於初步確認時的賬面淨值則為較短期間)內，貼現所有預期未來現金收益的比率(包括能構成整體實際利率的支付或收取所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.10 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產為FVTPL

FVTPL的金融資產包括持作買賣的金融資產。

一種金融資產分類為可持作買賣的條件為：

- 該資產購入的主要目的為於短期內出售；或
- 該資產是作為本集團共同管理的金融工具組合的一部份，最近亦曾有短期見利拋售的實質模式；或
- 該資產是一個衍生工具而非設定為有效地用作對沖的工具。

FVTPL的金融資產以公平值計量，而重新計量產生的公平值變動則直接計入當期的損益表內。於損益表確認的收益或虧損淨額(不包括金融資產賺取的任何股息或利息)於綜合損益表呈列為持作買賣金融工具公平值變動產生的收益(虧損)。公平值乃根據市場買盤價釐定。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產，而其在活躍市場並無報價。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括應收附屬公司、合營公司及同系附屬公司賬款、其他應收賬款、銀行短期存款、銀行結餘及現金)按實際利率法計算的攤銷成本，並減任何已知減值虧損入賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

#### 可供出售投資

可供出售投資為指定為或並無分類為FVTPL的金融資產、貸款及應收賬款或持有至到期投資的非衍生工具。本集團指定其無權管理或制定其金融及經營政策的投資實體，以從彼等的業務賺取收益，但無意將短期溢利的非上市股本投資作為可供出售投資。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.10 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 可供出售投資(續)

於初步確認後，此等資產乃按公平值列賬，公平值變動則於其他全面收入確認，惟減值虧損則於損益確認。

未在活躍市場報價且公平值無法可靠計量的可供出售股本投資，將按報告期末的成本減任何可識別減值虧損計算(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

#### 金融資產減值

除FVTPL外的金融資產，金融資產均於各報告期末評估減值的指標。倘若有客觀證據表明，由於一個或多個於初步確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產應予以減值。

就按公平值列賬的可供出售股本投資而言，該投資公平值大幅或長期低於成本，則被視為減值的客觀證據。

就所有其他金融資產而言，客觀減值的證據可包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損數額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.10 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

就按成本列值的金融資產而言，減值虧損數額以資產賬面值與按同類金融資產現行市場按貼現回報率估計日後現金流量現值的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

除應收賬款、應收附屬公司、同系附屬公司及合營公司的賬款是透過採用撥備賬以減少其賬面值外，就所有金融資產而言，金融資產的賬面值及直接因減值虧損而有所減少。撥備賬的賬面值變動於損益表內確認。當賬面值被認為未能收回時，該筆款項將從撥備賬撇銷。隨後收回已被撇銷的款項時，將於損益表入賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘在隨後期間，減值虧損金額減少且能客觀地證明與確認減值虧損後所發生的事件有關，則先前確認的減值虧損將透過損益表撥回，惟減值撥回當日的資產賬面值不得超過並未確認減值時的攤銷成本。

#### 金融負債及股本投資工具

由集團實體發行的金融負債及股本投資工具乃根據已訂立的合約安排的實質及金融負債及股本投資工具的定義分類為金融負債或股本投資。

股本投資工具是證明集團資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法為計算有關期間內金融負債的攤銷成本及利息支出分配的方法。實際利率是準確地將金融負債在預期可用年期(或(如適用)於初步確認時的賬面淨值則為較短期間)內，貼現所有預期未來現金收益的比率(包括能構成整體實際利率的所支付或收取所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)。

利息支出按實際利率法確認。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.10 金融工具(續)

#### 金融負債及股本投資工具(續)

##### 金融負債

金融負債(包括其他應付賬款及應計費用、應付附屬公司賬款及貸款)隨後用實際利率法按攤銷成本計算。

##### 股本投資工具

本公司發行的股本投資工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

##### 股息

當股息已妥為授權且已經不再受本公司支配時(即股息宣派獲股東批准的日期或股息獲宣派當日)，應付股息須予以確認。

就分派非現金資產而言，應付股息以將予分派資產的公平值計算。償付應付股息時，已分派資產賬面值與應付股息賬面值之間的任何差額於損益表內確認。

##### 取消確認

僅當自資產收取現金流量的合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權的絕大部份的風險及回報轉移至另一實體，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權的絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團繼續確認該資產，惟以其持續參與程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就所收取的款項確認為已抵押貸款。

於取消確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價，及於其他全面收益確認及於權益確認的累計盈虧總和的差額於損益表內確認。

當本集團的責任已解除、註銷或屆滿時，本集團取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益表內確認。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.11 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換為股份溢價。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。

### 3.12 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，按報告期間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，根據報告期間末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.12 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「投資物業」而按公平價值列賬。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日期的賬面值而計量。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，惟倘所得稅與其他全面收益內確認的項目相關除外，在此情況下，稅項亦在其他全面收益中確認。

### 3.13 租賃

倘租賃條款將絕大部份的擁有權風險及回報轉移至承租人，則租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入按相關租約條款以直線法於損益賬內確認。

#### 本集團作為承租人

根據融資租賃持有的資產按其公平值或(如屬較低者)最低租賃付款的現值初步確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租賃付款分析為資本及利息。利息部份於租期內在損益扣除，其計算是為得出租賃負債的一個固定比例。資本部份會削減應付予出租人的結餘。

經營租賃付款按相關租約條款以直線法確認為支出。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.14 有年期租約土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部份，則本集團會分別依照各部份擁有權隨附的絕大部份風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部份分類應被界定為融資或是經營租賃，除非兩個部份被清楚確定為經營租賃外。於此情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款乃按有年期租約土地部份及樓宇部份於租賃開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部份之間分配。

倘未能可靠地於土地及樓宇部份之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、機器及設備。

### 3.15 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。

### 3.16 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核該部份表現之用。

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。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.17 外幣

於報告期末，編製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直接於其他全面收益表內確認，並於出售海外業務時從權益重新分類至損益中。重新換算非貨幣項目所產生的匯兌差額按公平值計入期內損益。

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元。收入與支出以本年度平均匯率換算。產生的匯兌差額(如有)將於其他全面收入確認，並於匯兌儲備(應佔非控股權益(如適用))的權益(匯兌儲備)內累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或涉及失去一間具有海外業務的附屬公司的控制權的出售，或涉及失去對具有海外業務的合營公司的共同控制權的出售)時，就本公司股東應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。此外，有關部份出售附屬公司並未導致本集團失去附屬公司的控制權，則對應非控股權益部份的累計匯兌差額，並不於損益賬內確認。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.18 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日期的現值。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。

### 3.19 退休福利成本

本集團支付予強制性公積金計劃及其他界定供款退休計劃已確認為一項支出，作為僱員因提供服務而應享有的供款。

### 3.20 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。

## 三. 主要會計政策概要(續)

### 3.20 關聯方(續)

- (b) 倘符合以下任何條件，則某一實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
  - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所在集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營公司。
  - (iv) 某一實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)界定人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層人員。

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

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

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 四. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度出售持作買賣金融工具銷售所得款項(附註23)分別約為港幣1,276,435,000元及港幣911,426,000元。

本集團於二零一三年及二零一二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)，乃根據本集團符合香港會計準則第39號的會計政策於綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益」呈列。

### 五. 分部資料

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

具體而言，本集團於香港財務報告準則第8號下的匯報及經營分部如下：

1. 物業投資 — 租賃辦公室物業的租金收入。
2. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 基金管理 — 為物業發展項目提供管理及行政服務。

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

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 五. 分部資料(續)

以下為本集團按匯報及經營分部劃分的來自經營業務的收入及業績分析。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
分部收入	11,130	1,433,270	—	18,711	1,463,111
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	1,276,435	—	—	1,276,435
綜合收益表中所呈列的營業額	11,130	156,835	—	18,711	186,676
分部業績	10,851	7,033	(931)	17,471	34,424
銀行存款利息收入					2,021
應佔合營公司業績					26,714
出售附屬公司的收益					45,667
未分配的企業支出					(39,910)
財務費用					(25,048)
除所得稅前溢利					43,868

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 五. 分部資料(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
		*(重示)	*(重示)		
分部收入	11,855	947,195	—	2,921	961,971
減：出售持作買賣 金融工具的銷售 所得款項	—	911,426	—	—	911,426
綜合收益表中所呈列的 營業額	11,855	35,769	—	2,921	50,545
分部業績	10,195	20,456	78	2,921	33,650
銀行存款利息收入					2,313
應佔合營公司業績					2,184
可供出售投資減值虧損					(330)
未分配的企業支出					(12,491)
財務費用					(16,682)
除所得稅前溢利					8,644

\* 年內，本集團涉及投資多項主要業務的基金，故本公司加入一項新分部「基金投資」從而於資源分配及表現評估方面作更準確的呈列。

除向首席營運決策者呈報的證券及其他投資分部收益內收錄出售持作買賣金融工具銷售所得款項外，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除稅前溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、應佔合營公司業績、出售附屬公司收益、可供出售投資的減值虧損、未分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)及財務費用。此作為向首席營運決策者(即執行董事)匯報的方法，以進行資源分配及表現評估。

## 五. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

本集團的資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<b>資產</b>		
分部資產		
— 物業投資	<b>318,039</b>	395,713
— 證券及其他投資	<b>452,229</b>	344,394
— 基金投資	<b>871,478</b>	10,559
— 基金管理	<b>334</b>	—
未分配資產	<b>479,081</b>	323,950
綜合資產總值	<b>2,121,161</b>	1,074,616
<b>負債</b>		
分部負債		
— 物業投資	<b>2,970</b>	11,903
— 證券及其他投資	<b>10,004</b>	1,922
— 基金投資	<b>40</b>	—
— 基金管理	<b>5,307</b>	8,795
未分配負債	<b>1,558,235</b>	559,442
綜合負債總值	<b>1,576,556</b>	582,062

為監控各分部的分部表現及分配資源：

- 除於合營公司權益、應收合營公司賬款、銀行短期存款、未分配其他應收賬款、銀行存款及現金之外，所有資產均分配至各經營分部；及
- 除應付稅務、貸款、未分配其他應付賬款及遞延稅項負債之外，所有負債均分配至各經營分部。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 五. 分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	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：					
資本性支出	65,566	4,345	—	—	69,911
折舊	5	404	—	—	409
投資物業公平值變動產生的收益	334	—	—	—	334
持作買賣金融工具公平值 變動產生的收益	—	8,895	—	—	8,895

截至二零一二年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	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：					
資本性支出	242,139	27	—	—	242,166
折舊	78	108	—	—	186
投資物業公平值變動產生的收益	465	—	—	—	465
持作買賣金融工具公平值 變動產生的收益	—	21,272	—	—	21,272

## 五. 分部資料(續)

### 區域分部資料

本集團的業務營運位於香港(註冊所在地)及中國。

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

	由外間客戶獲得的營業額		非流動資產 (金融工具及於合營公司權益 除外)	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
香港	<b>161,881</b>	39,229	<b>321,030</b>	251,864
中國	<b>23,462</b>	10,693	<b>880</b>	143,259
其他	<b>1,333</b>	623	—	—
	<b>186,676</b>	50,545	<b>321,910</b>	395,123

### 有關主要客戶的資料

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，並無個別客戶的收入貢獻多於本集團總銷售額的10%。

## 六. 其他收入

	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
銀行存款利息收入	<b>2,021</b>	2,313
其他收入	<b>36</b>	331
	<b>2,057</b>	2,644

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 七. 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

\* 授予沈培英先生購股權乃於二零一三年九月十六日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會上，在未取得本公司股東事先批准前，根據該計劃獲批准將予授出的購股權所涉及的股份總數，在任何時候不得超逾本公司已發行股份的10%。該10%相等於本公司已發行股本中的44,550,000股股份。自此，於二零一一年八月二十六日，本公司已根據該計劃授出9,600,000份購股權。

於二零一三年八月九日，本公司擬根據該計劃授出35,400,000份購股權(「購股權」)予執行及非執行董事以及本集團的若干其他僱員(「承授人」)。

除12,000,000份授予其中一名執行董事沈培英先生的購股權外，所有其他購股權並不受歸屬條件所規限。

由於購股權計劃限額的餘額(包括34,950,000股股份)不足以涵蓋授出的所有購股權，但足以涵蓋向除沈培英先生以外的承授人授出的19,400,000份購股權，故本公司已議決在股東特別大會上就向沈培英先生授予16,000,000份購股權尋求獨立股東批准。

## 七. 購股權費用(續)

### 本公司的權益結算購股權計劃：(續)

此外，在未取得本公司股東事先批准前，於任何年度向任何個別人士授出及可能授出的購股權所涉及及已發行及將予發行的股份數目，在任何時候不得超逾本公司已發行股份的1%。

由於本公司受限於沈培英先生購股權的股份超逾本公司已發行普通股的1%，故授予沈培英先生購股權亦須於股東特別大會上取得獨立股東的批准。

根據該計劃授出購股權的詳情載於本公司分別於二零一三年八月九日及二零一三年八月二十三日刊發的公告及通函。

授予沈培英先生購股權乃於二零一三年九月十六日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。

於二零一三年十二月三十一日，根據該計劃已授出而尚未行使的購股權所涉及的股份數目為45,000,000股(二零一二年：9,600,000股)，佔本公司於該日已發行股份的10.1%(二零一二年：2.15%)。

購股權可於購股權授出日期至二零一一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；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

35,400,000份購股權乃於二零一三年八月九日授出，其中19,400,000份購股權及4,000,000份購股權分別於二零一三年八月九日及二零一三年九月十六日可予歸屬及行使。已授出購股權的公平值合共為港幣21,993,000元，其中本集團及本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認港幣13,942,000元為購股權費用。

於二零一一年八月二十六日授出的9,600,000份購股權於同日歸屬。已授出購股權的公平值為港幣5,579,000元，且由本集團及本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度確認為購股權費用。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 七. 購股權費用(續)

本公司的權益結算購股權計劃：(續)

於報告日期購股權的變動如下：

	二零一三年		二零一二年	
	數目	加權平均 行使價	數目	加權平均 行使價
於一月一日尚未行使	9,600,000	1.40	9,600,000	1.40
已授出	35,400,000	0.96	—	—
於十二月三十一日尚未行使	45,000,000	1.05	9,600,000	1.40
於十二月三十一日可予行使	33,000,000	1.09	9,600,000	1.40

於二零一三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7.47年。

公平值乃按二項模式計算。該模式的輸入值如下：

授出及可予行使日期	二零一三年八月九日及 二零一三年九月十六日	二零一一年 八月二十三日
股份價格	港幣0.96元及港幣1.36元	港幣1.40元
行使價	港幣0.96元	港幣1.40元
預期波幅	59.36%-62.36%	51.33%
預期年期	7.87及7.77年	9.82年
無風險利率	1.823%-1.851%	1.73%
預期股息率	0%	3.64%

相關預期波幅乃參考過往數據釐定，並按購股權的預期年期計算。該模式所用的預期年期已根據管理層的最佳估計且就不可轉讓性及行為因素的影響予以調整。

### 八. 財務費用

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
於下列各項的利息：		
銀行及其他貸款		
— 於五年內全數償還	18,024	16,646
— 於五年後全數償還	6,503	—
其他	521	36
	25,048	16,682

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 九. 除所得稅前溢利

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
除所得稅前溢利以下列方式得出：		
<i>已扣除：</i>		
核數師酬金		
— 本年度	868	711
— 往年撥備不足	30	76
	<b>898</b>	787
淨匯兌虧損	—	1,506
營業租賃物業租金支出	3,239	613
退休福利計劃供款(董事酬金支付款項除外)	516	371
<i>及已計入：</i>		
投資利息收入	13	34
持作買賣金融工具的股息收入	5,327	3,829
淨匯兌收益	7,888	—
投資物業的總租金收入	11,130	11,855
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的直接營運支出	(993)	(138)
	<b>10,137</b>	11,717

## 十. 所得稅

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
本集團經營業務的稅項包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅	236	19
— 海外利得稅	3,973	1,059
	<b>4,209</b>	1,078
往年撥備不足/(過度撥備)		
— 海外利得稅	506	(751)
	<b>4,715</b>	327
遞延稅項		
— 本年度	—	1,672
	<b>4,715</b>	1,999

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十. 所得稅(續)

上述兩年的香港利得稅均以估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，本公司的相關中國附屬公司按 25% 的稅率計算。

遞延稅項細節載於附註 30。

年內所得稅開支可調節至綜合收益表除稅前溢利如下：

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
除稅前溢利	<b>43,868</b>	8,644
於各司法權區利潤的適用所得稅率計算的稅項	<b>18,014</b>	572
稅務上不可扣減支出的稅務影響	<b>36,229</b>	6,920
不用課稅收入的稅務影響	<b>(45,122)</b>	(5,113)
應佔合營公司業績的稅務影響	<b>(4,408)</b>	(360)
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>171</b>	31
未確認暫時差額的稅務影響	<b>(656)</b>	(349)
動用稅務虧損的稅務影響	<b>(23)</b>	(574)
因適用稅率增加而對遞延稅項期初餘額的影響	<b>—</b>	1,623
於往年撥備不足/(過度撥備)	<b>506</b>	(751)
其他	<b>4</b>	—
所得稅支出	<b>4,715</b>	1,999

## 十一. 年內溢利

於本公司擁有人應佔綜合溢利港幣 39,153,000 元(二零一二年：港幣 6,645,000 元)中，溢利港幣 49,754,000 元(二零一二年：虧損港幣 19,352,000 元)已於本公司的財務報表中處理。

## 十二. 董事酬金

八名(二零一二年：六名)董事各自的已付或應付酬金如下：

### 二零一三年

	李明	沈培英	李振宇	黎國鴻	李洪波	羅子璘	盧煥波	鄭允	合計
	港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)							
袍金	—	1,294	180	71	180	180	180	180	2,265
其他酬金									
— 退休福利計劃 供款	—	—	—	20	—	—	—	—	20
— 與表現掛鈎的 獎金	—	2,061	—	—	—	—	—	—	2,061
— 薪金及其他福利	—	—	451	473	—	—	—	—	924
— 購股權費用	1,880	4,825	1,410	1,410	940	—	—	—	10,465
總酬金	1,880	8,180	2,041	1,974	1,120	180	180	180	15,735

### 二零一二年

	沈培英	李振宇	李洪波	羅子璘	盧煥波	鄭允	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)	二零一二年 港幣(千元)
袍金	150	150	150	151	151	151	903
其他酬金	—	—	—	—	—	—	—
總酬金	150	150	150	151	151	151	903

附註：

李明先生及黎國鴻先生於二零一三年八月九日獲委任為本公司董事。

與表現掛鈎的獎金乃按本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利的某一百分比而釐定(二零一二年：無)。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年並無董事放棄任何酬金。

截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年內，本集團並無向董事或五位最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為吸引加盟或加盟本集團時的獎勵，或作為離職補償。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十三. 五名最高薪酬人員

本集團於二零一三年的五名最高薪酬人員全部均為董事，其酬金的詳情於附註 12 中披露。

於二零一二年，除本公司董事外，五名最高薪酬僱員如下：

	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
薪酬及其他福利	—	2,966
購股權費用	—	—
退休福利計劃供款	—	104
	<b>—</b>	<b>3,070</b>

其酬金介乎於以下範圍：

	二零一三年	二零一二年
	人數	人數
零至港幣 1,000,000 元	—	5

已支付或應付予高級管理層成員的酬金介乎於以下範圍：

	二零一三年	二零一二年
	人數	人數
零至港幣 1,000,000 元	3	6
港幣 1,000,001 元至港幣 2,000,000 元	3	—
港幣 2,000,001 元至港幣 3,000,000 元	1	—
港幣 8,000,001 元至港幣 9,000,000 元	1	—

## 十四. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃根據年內溢利港幣39,153,000元(二零一二年：港幣6,645,000元)及年內已發行445,500,000股普通股(二零一二年：445,500,000股普通股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃經就所有具攤薄潛力普通股的影響作出調整後，並根據年內本公司股東應佔溢利港幣39,153,000元及流通在外普通股的加權平均數447,513,735股計算。

	股份數目
	千股
每股基本盈利所用的普通股加權平均數	445,500
視作按零代價將予發行的股份(猶如本公司購股權經已行使)	2,014
每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>447,514</u>

計算每股攤薄盈利時假設並無行使本公司的尚未行使購股權，原因是該等購股權的行使價較股份於截至二零一二年十二月三十一日止年度的平均市價為高。

## 十五. 股息

本公司於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度期間並無派發或建議派發任何股息。自報告期間末以來亦無建議派發任何股息。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十六. 投資物業

本集團	
港幣(千元)	
公平值	
於二零一二年一月一日	142,593
匯率調整	(28)
添置	251,829
公平值增加	465
於二零一二年十二月三十一日	394,859
匯率調整	1,938
出售事項(附註(a))	(144,997)
添置	65,566
公平值增加	334
於二零一三年十二月三十一日(附註(b)及(c))	317,700

本集團的投資物業包括：

	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
以中期租約方式持有的物業：		
— 中國	—	143,059
— 香港	317,700	251,800
	317,700	394,859

附註：

- (a) 年內，本集團透過出售順迪投資有限公司(「順迪」)的全部已發行股本，間接出售位於中國的投資物業(附註31)。
- (b) 本集團所有根據經營租賃為賺取租金或就資金升值目的而持有的物業權益已採用公平值模式計量，並獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

本集團位於香港的投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於當日進行的估值而達致。該等物業的估值報告由中和邦盟評估有限公司的一名董事(為香港測量師學會會員)簽署。

於本年度投資物業進行重新估值，帶來公平值變動產生的淨收益港幣334,000元(二零一二年：港幣465,000元)，有關金額已於損益確認。

本集團的所有投資物業乃根據經營租賃出租。

## 十六. 投資物業(續)

附註：(續)

(c) 投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘的對賬載列如下：

	二零一三年 港幣(千元)
期初結餘(三級經常性公平值)	394,859
添置	65,566
匯兌調整	1,938
出售事項	(144,997)
重估投資物業的收益	334
期末結餘(三級經常性公平值)	317,700

公平值乃採用投資法釐定，而物業的所有可出租單位的市值租金則以投資者就此類物業所預期的市場收益進行評估及折讓。市值租金乃參考物業的可出租單位以及於相同地點出租類似物業所收取的租金進行評估。折讓率乃參考分析香港類似商用物業的銷售交易產生的收益，並經計及有關物業的地點作調整後予以釐定。

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。

有關採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量的資料(三級)

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
估計租金價值	每平方米每月港幣40元至港幣60元	租金價值越高，公平值越高
折讓率	2.9%至3.2%	折讓率越高，公平值越低

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。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 十七. 物業、機器及設備

本集團	租賃物業	傢俱、裝置	電腦設備	合計
	裝修	及設備		
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
<b>成本</b>				
於二零一二年一月一日	—	552	252	804
匯率調整	—	(1)	—	(1)
添置	—	—	27	27
於二零一二年十二月三十一日	—	551	279	830
匯率調整	12	13	4	29
添置	2,406	1,688	251	4,345
出售事項(附註)	—	(426)	—	(426)
於二零一三年十二月三十一日	2,418	1,826	534	4,778
<b>折舊</b>				
於二零一二年一月一日	—	336	44	380
年內支出	—	106	80	186
於二零一二年十二月三十一日	—	442	124	566
匯率調整	4	8	1	13
年內支出	265	58	86	409
出售事項(附註)	—	(420)	—	(420)
於二零一三年十二月三十一日	269	88	211	568
<b>賬面淨值</b>				
於二零一三年十二月三十一日	2,149	1,738	323	4,210
於二零一二年十二月三十一日	—	109	155	264

附註：

年內，本集團透過出售順迪的全部已發行股本，間接出售物業、機器及設備(附註31)。

年內，由新融資租賃撥付的本集團傢俱、裝置及設備添置為港幣227,000元。於報告期間末，本集團根據融資租賃持有的設備賬面淨值為港幣227,000元(二零一二年：無)。

### 十八. 投資於附屬公司

	本公司	
	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
非上市股份，按成本計	10	20
視作注資(附註21)	264,419	31,875
	<b>264,429</b>	<b>31,895</b>

有關本公司的附屬公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的詳情載於附註40。

## 十九. 合營公司權益

	本集團	
	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
於年初	6,715	4,531
攤佔收購後溢利及其他全面收入	26,714	2,184
股息分派(附註(b))	(30,319)	—
於年末	3,110	6,715

本集團於二零一三年十二月三十一日於以下主要合營公司的權益如下：

合營公司的名稱	業務結構形式	註冊成立國家	主要經營地點	持有股份的類別	本集團直接持有已發行股本比例 主要業務	
					股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資顧問
合營公司的主要附屬公司名稱	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	本集團間接持有已發行股本比例 主要業務	
Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股

根據香港財務報告準則第11號，此等共同安排獲分類為合營公司，並已採用權益法計入本集團的綜合財務報表。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十九. 合營公司權益(續)

有關本集團於各合營公司的權益的財務資料概要如下：

<i>Sino Prosperity Real Estate Limited</i>	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
於十二月三十一日		
流動資產	<b>386</b>	1,138
非流動資產	—	4,600
流動負債	<b>(62)</b>	(896)
計入上述金額為：		
現金及現金等值	<b>385</b>	1,124
截至十二月三十一日止年度		
收益	<b>27,335</b>	1,933
本年度溢利	<b>25,803</b>	1,773
其他全面收入	<b>(2)</b>	2
全面總收入	<b>25,801</b>	1,775

## 十九. 合營公司權益(續)

<i>Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited</i>	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
於十二月三十一日		
流動資產	<b>3,596</b>	3,653
非流動資產	<b>184</b>	6
流動負債	<b>(994)</b>	(1,786)
計入上述金額為：		
現金及現金等值	<b>1,665</b>	3,383
流動金融負債(不計及應付貿易及其他賬款)	<b>337</b>	181
截至十二月三十一日止年度		
收益	<b>5,186</b>	3,495
本年度溢利	<b>905</b>	409
其他全面收入	<b>8</b>	—
全面總收入	<b>913</b>	409
計入上述金額為：		
折舊及攤銷	<b>63</b>	2
利息收入	<b>1</b>	—
所得稅(抵免)/開支	<b>(49)</b>	49

附註：

(a) 於二零一一年九月五日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)就投資中國若干房地產項目成立上述合營公司。Sino Prosperity Real Estate Limited透過Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.的全資附屬公司Sino Prosperity Holdings One(「Fund Holdco One」)間接擁有盛聰投資有限公司(「盛聰」)的49%股權。盛聰從事投資控股，並持有一間在中國大連從事物業發展的中國公司的100%股權。

於二零一三年二月八日，Fund Holdco One與遠洋地產(香港)訂立股份購買協議(「股份購買協議」)。根據股份購買協議，Fund Holdco One同意以103,318,000美元(「美元」)或等值的其他貨幣的代價向遠洋地產(香港)出售其於盛聰的所有權益以及Fund Holdco One向盛聰墊款的未償還股東貸款的相關部份。此項出售已於二零一三年三月八日完成。

(b) 出售盛聰後，本集團獲Sino Prosperity Real Estate Limited分派股息港幣30,319,000元(相等於約3,905,000美元)，當中為歸還股本港幣2,746,000元及分派港幣27,573,000元。

(c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團有向Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.未履行出資承擔約1,049,000美元(二零一二年：586,000美元)。

(d) 應收合營公司賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 二十. 可供出售投資

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	<b>41,870</b>	36,418
非上市投資(附註(b))	<b>856,221</b>	—
可供出售投資減值虧損	<b>(330)</b>	(330)
	<b>897,761</b>	36,088

附註：

- (a) 非上市股本投資指對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有該等被投資方的股權少於5%)發行的非上市股本證券的投資。由於合理公平值估計的範圍頗大，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量，故非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量。
- (b) 本集團已作出多項基金投資，於二零一三年十二月三十一日賬面值約為港幣856,221,000元，詳情如下：

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
按公平值計(附註(i)、(ii)及(iii))	<b>409,868</b>	—
按成本計(附註(iv)及(v))	<b>446,353</b>	—
	<b>856,221</b>	—

- (i) 透過有效獲取更多種投資渠道從而分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團核心業務證券投資的回報率，於二零一三年四月五日，本集團宣佈擬認購一間於香港境外註冊成立的投資實體的不多於500,000份參與可贖回優先股(「參與股份」)，總認購價不超過港幣200,000,000元，須以現金支付。投資詳情載於本公司分別於二零一三年四月五日及二零一三年四月二十六日刊發的公告及通函。有關投資於本公司在二零一三年五月十四日舉行的股東特別大會上獲股東批准。於二零一三年六月十四日，本集團已支付港幣200,000,000元以認購該投資實體的500,000股參與股份。

## 二十. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(b) (續)

- (ii) 於二零一三年八月三十日，本集團認購一間於開曼群島註冊成立的獲豁免投資有限公司的子基金(「子基金甲」)的30,000股參與可贖回優先股，總現金代價為港幣30,000,000元。子基金甲主要集中利用基本價值法投資於(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。

隨後，於二零一三年九月二十七日，本集團認購子基金甲的額外70,704股參與可贖回優先股，認購價港幣70,000,000元於同日支付。於子基金甲的投資詳情載於本公司分別於二零一三年九月二十七日及二零一三年十月二十一日刊發的公告及通函。

- (iii) 於二零一三年九月二十七日，本集團認購上述投資公司的另一項子基金(「子基金乙」)的100,000股參與可贖回優先股，總現金代價為港幣100,000,000元。子基金乙透過利用多策略投資方式於所有市況下投資所募基金以產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資(但不限於)亞太股權，並投資長期及短期的多種資產類別。投資詳情分別載於本公司於二零一三年九月二十七日及二零一三年十月二十一日刊發的公告及通函。

- (iv) 於二零一三年九月二十七日，本集團就一間於開曼群島註冊成立的獲豁免投資有限公司(「私募股權基金」)的125,000股不可贖回、無投票權參與股份認購及支付認購款項，總代價為12,500,000美元(相等於約港幣96,900,000元)。私募股權基金的投資目標為透過投資於美利堅合眾國(「美國」)、歐洲及/或澳洲的主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本增值。投資詳情分別載於本公司於二零一三年九月二十七日及二零一三年十月二十一日刊發的公告及通函。

- (v) 於二零一三年十一月十一日，本集團另外就一間於開曼群島註冊成立的獲豁免投資有限公司(「房地產基金」)的450,000股不可贖回、無投票權參與股份認購及支付認購款項，總代價為45,000,000美元(相等於約港幣349,000,000元)。代價已於二零一三年十一月十八日支付。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美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及有關投資，以達到中長期資本增值。投資詳情分別載於本公司於二零一三年十一月十一日及二零一三年十二月二日刊發的公告及通函。

由於私募股權基金(附註(iv))及房地產基金(附註(v))的股權投資於活躍市場並無市場報價，以及其公平值未能可靠地計量，故於報告期末，其乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

上文(b)(i)至(v)所述的該等投資為非上市，本集團並無權力監管或參與該等投資實體財務營運政策從而自其業務活動取得利益，且概無計劃為短期盈利進行買賣，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十二. 應收／(應付)附屬公司賬款

應收賬款是無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為，根據彼等於二零一三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821,495,000元(二零一二年：港幣257,980,000元)於報告期間末起計一年內將不會收回，因此，該等款項歸類為非即期。截至二零一三年十二月三十一日止年度，應收附屬公司的本金款項已初步調整至其公平值，而相應增加港幣264,419,000元(二零一二年：港幣31,875,000元)的附屬公司投資則視作本公司向附屬公司注資。應收附屬公司賬款的實際利率為介乎每年2.26%至6.08%(二零一二年：2.26%至2.69%)，相當於相關附屬公司的借貸利率。

## 十三. 按金、預付款項及其他應收賬款

於二零一三年十二月三十一日，計入本集團按金及預付款項為應收管理費港幣334,000元(二零一二年：應收承租人租金港幣328,000元)。

## 十四. 持作買賣的金融工具

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	<b>29,967</b>	118,039
— 於中國及美國上市的股本證券	<b>125,247</b>	38,326
	<b>155,214</b>	156,365

所有上市證券的公平值參考相關交易所所報的市場買價釐定。

本集團持有的上市證券均主要於香港及美國上市。本集團維持一套涉及銀行、金融服務及能源等行業分佈的多元化投資的組合。因此，本集團上市證券的價值在很大程度上受到以下因素所影響：美國政府的信貸評級、歐洲主權債務、美國經濟復甦、香港及美國證券市場的穩定性及商品價格波動等。

### 二十四. 其他投資

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，其他投資為黃金，按公平值減銷售成本列示。黃金的公平值乃以參考市場報價而釐定，並分類為一級經常公平值計量。

買賣黃金的銷售所得款項均入賬列作收益並於損益中確認。

### 二十五. 其他金融資產

其他金融資產包括短期銀行存款及銀行結餘及現金。

短期銀行存款及銀行結餘及現金包括本集團及本公司持有原有到期日期等同或少於三個月的現金及存款。

銀行結餘及短期銀行存款按市率計息，平均利率分別為每年0.01%及0.78%（二零一二年：0.01%及0.39%）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團約港幣28,621,000元（二零一二年：港幣41,887,000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遵守中國政府所頒佈的外匯管制規則及規例。

### 二十六. 其他應付賬款及應計費用

本集團其他應付款項及應計費用包括租戶的按金為港幣2,484,000元（二零一二年：港幣4,735,000元）。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 二十七. 貸款

以下為貸款的到期概況：

	本集團	
	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任(附註32)	44	—
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還	549,709	61,664
	<b>549,753</b>	61,664
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任(附註32)	162	—
銀行貸款及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還	—	496,833
— 無抵押及須於五年後償還	1,000,000	—
	<b>1,000,162</b>	496,833
	<b>1,549,915</b>	558,497

	本公司	
	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<i>即期：</i>		
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a)(ii))	498,833	—
<i>非即期：</i>		
其他貸款		
— 無抵押及須於五年後償還(附註(b))	1,000,000	496,833
	<b>1,498,833</b>	496,833

(a) 於報告日期，於流動負債項下的本集團銀行貸款及其他貸款為：

- (i) 本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司在國內提供的委託貸款港幣50,876,000元(二零一二年：港幣61,664,000元)，此為無抵押，並須於一年內悉數償還及於二零一三年十二月三十一日按固定利率計息。於二零一三年十二月三十一日，委託貸款的平均利率為每年7.34%(二零一二年：7.34%)；及
- (ii) 銀行貸款港幣498,833,000元(二零一二年：於非流動負債項下為港幣496,833,000元)，此為無抵押，須於二零一四年悉數償還並按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款的平均利率為每年2.45%(二零一二年：2.26%)。此銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產控股有限公司作出擔保。

## 二十七. 貸款(續)

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，於非流動負債項下的本集團及本公司貸款為遠洋地產有限公司間接附屬公司盛美管理有限公司提供的貸款。貸款為無抵押，並須於二零二三年悉數償還及按三個月香港銀行同業拆息另加1.5%至3.75%的年利率計息。有關貸款的詳情載於本公司於二零一三年八月十五日刊發的公告。
- (c) 誠如附註(a)(ii)所述，於二零一四年一月二十三日，本集團已與主要銀行訂立新信貸協議，以續訂港幣500,000,000元的3年期銀行貸款。經續訂貸款仍為無抵押，並須於新信貸協議日期後36個月後(即二零一七年)悉數償還及按浮動利率計息，亦由遠洋地產有限公司擔保。

## 二十八. 股本

	股份數目		金額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
每股港幣0.05元的普通股				
法定：				
年初及年末	<b>4,200,000,000</b>	4,200,000,000	<b>210,000</b>	210,000
已發行及繳足：				
年初及年末	<b>445,500,000</b>	445,500,000	<b>22,275</b>	22,275

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 二十九. 股份溢價及儲備

#### 本集團

本集團的股份溢價及儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

	股份溢價	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)
<b>本公司</b>				
於二零一二年一月一日	153,728	5,579	243,186	402,493
年內虧損	—	—	(19,352)	(19,352)
於二零一二年十二月三十一日	153,728	5,579	223,834	383,141
購股權費用(附註7)	—	13,942	—	13,942
年內溢利	—	—	49,754	49,754
於二零一三年十二月三十一日	153,728	19,521	273,588	446,837

### 三十. 遞延稅項負債

本集團於本年度及過往年度已確認的遞延稅項負債及有關變動載列如下：

	投資物業的 公平值變動
	港幣(千元)
於二零一二年一月一日	4,870
於損益內扣除	1,672
匯兌調整	(1)
於二零一二年十二月三十一日	6,541
出售附屬公司(附註31)	(6,630)
匯兌調整	89
於二零一三年十二月三十一日	—

於報告期間末，本集團的未使用稅項虧損約港幣53,995,000元(二零一二年：港幣53,104,000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。

## 三十. 遞延稅項負債(續)

關於境內附屬公司約港幣11,992,000元(等值約人民幣9,576,000元)(二零一二年：港幣2,474,000元(等值約人民幣2,000,000元))的未分配利潤之暫時差額並未有確認為遞延稅項，因本集團仍處於能控制安排回撥此暫時差額的時間及可能此差額並不會於可見的將來回撥。

## 三十一. 出售附屬公司

於二零一三年二月八日，本公司就按總現金代價人民幣138,310,795元(可予調整，於出售協議內說明)出售於順迪的全部已發行股本與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「出售協議」)。於出售完成後，順迪將不再為本公司的附屬公司。有關出售的詳情載於本公司分別於二零一三年二月八日及二零一三年三月八日刊發的公告及通函。

出售已於二零一三年五月十六日完成。出售產生的收益乃作為「出售附屬公司的收益」計入綜合收益表，其計算如下：

	二零一三年 港幣(千元)
<b>已出售的淨資產：</b>	
投資物業	144,997
物業、機器及設備	6
按金及預付款項	3,320
應收同系附屬公司賬款	869
其他應付賬款及應計費用	(4,038)
遞延稅項負債	(6,630)
	<b>138,524</b>
<b>出售附屬公司的收益：</b>	
已收代價	172,487
已出售的淨資產	(138,524)
已出售附屬公司的淨資產由權益重新分類為損益所產生的累計匯兌差額	11,704
<b>出售的收益</b>	<b>45,667</b>

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 三十一. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的現金及現金等值淨流入分析如下：

	二零一三年 港幣(千元)
現金代價	<b>172,487</b>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，順迪為本集團貢獻收益及純利分別港幣3,060,000元及港幣2,509,000元。

### 三十二. 租賃

#### 融資租賃

於二零一三年十二月三十一日，本集團的須予償還融資租賃項下的責任如下：

	最低租金 到期支出 二零一三年 港幣(千元)	利息 二零一三年 港幣(千元)	現值 二零一三年 港幣(千元)
一年內	61	17	44
超過一年但於兩年內	227	65	162
	<b>288</b>	<b>82</b>	<b>206</b>

#### 經營租賃 — 本集團作為承租人

於報告日期，本集團擁有有關租賃房屋的不可撤銷之經營租賃承擔之未償還未來最低到期租金支出，其到期日如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
一年內	<b>6,663</b>	2,184
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>5,279</b>	4,248
	<b>11,942</b>	<b>6,432</b>

經營租賃支出乃本集團因租用部份辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期為一至四年，租金在租約期內是固定的。

## 三二. 租賃(續)

### 經營租賃 — 本集團作為出租人

本年度物業租金收入已於附註5中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期為一至三年，租金於租約期內是固定的。

於報告日期，本集團與租戶訂有有關出租物業的不可撤銷之經營租賃的未來最低租金，其到期日如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
一年內	<b>6,624</b>	13,541
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>2,902</b>	8,793
	<b>9,526</b>	22,334

## 三三. 資本承擔

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
已訂約但未就以下各項於綜合財務報表內撥備的資本開支：		
— 向一間合營公司注資(附註19)	<b>8,136</b>	4,543
— 向非上市股本投資注資	—	4,651
	<b>8,136</b>	9,194

## 三四. 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。

截至二零一三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536,000元(二零一二年：港幣371,000元)乃本集團按計劃規則指定的比率向計劃供款。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三十五. 關聯方交易

除有關附註披露的應收附屬公司款項、應收共同控制公司款項及貸款以及下文披露的交易外，本集團及本公司並未與關聯方訂立任何其他交易。

主要管理層人員酬金僅包括董事酬金，其詳情於附註12披露。

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

	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
與最終控股公司的交易		
— 已付利息	<b>6,503</b>	—
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金	<b>1,689</b>	802
— 已付樓宇管理費	<b>238</b>	60
— 已付服務費	<b>597</b>	—
	<b>2,524</b>	862

## 三十六. 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。

本集團及本公司的資本架構包括貸款(附註27)及本公司擁有人應佔之權益(包含已發行股本及儲備)。

管理層定期審閱資本架構。作為審閱其中一部份，管理層考慮資本成本及已發行股本的有關風險，及透過派付股息或發行新債平衡本集團整體的資本架構。

本集團的整體策略與去年保持不變。

## 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 三六. 資本風險管理(續)

以下為於報告期末本集團的淨借貸比率：

	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
負債	<b>1,549,915</b>	558,497
現金及現金等值	<b>(715,343)</b>	(399,244)
淨負債	<b>834,572</b>	159,253
權益	<b>544,605</b>	492,554
淨借貸比率	<b>153.2%</b>	32.3%

### 三七. 金融工具

#### (a) 金融工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)	二零一三年 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
<b>金融資產</b>				
可供出售投資	<b>897,761</b>	36,088	—	—
FVTPL — 持作買賣	<b>155,214</b>	156,365	—	—
貸款及應收賬款	<b>1,036</b>	1,352	<b>1,371,114</b>	838,512
現金及現金等值	<b>715,343</b>	399,244	<b>367,597</b>	32,646
<b>金融負債</b>				
已攤銷成本	<b>1,570,056</b>	570,247	<b>1,534,153</b>	497,667

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三十七. 金融工具(續)

### (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。

### (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本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。

本集團及本公司以外幣(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間末的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
<b>本集團</b>				
美元	<b>51,033</b>	9,188	—	—
人民幣	<b>16,374</b>	15,623	—	—
日圓	<b>3,908</b>	—	—	—
	<b>71,315</b>	24,811	—	—
<b>本公司</b>				
美元	<b>50,854</b>	8,192	—	—
人民幣	<b>10,863</b>	10,363	—	—
	<b>61,717</b>	18,555	—	—

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。

## 三十七. 金融工具(續)

### (c) 外幣風險管理(續)

#### 外幣敏感度

因港幣現時與美元掛鈎，管理層認為由於相關集團實體以港幣為其功能貨幣，有關美元的匯率波動風險有限，本集團因而主要承受其他貨幣的風險。

下表顯示本集團及本公司於前報告期末具備重大風險的外匯匯率有可能的合理變動，令本集團及本公司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間末已發生而釐定，並應用於本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本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或美元)的累計影響。正/(負)數指於二零一三年及二零一二年的溢利增加/(減少)。

	二零一三年		二零一二年	
	外匯匯率 增加/(減少)	損益影響 港幣(千元)	外匯匯率 增加/(減少)	損益影響 港幣(千元)
<b>本集團</b>				
人民幣兌港幣	<b>10%</b> <b>(10%)</b>	<b>1,637</b> <b>(1,637)</b>	10% (10%)	1,562 (1,562)
日圓兌美元	<b>10%</b> <b>(10%)</b>	<b>391</b> <b>(391)</b>	— —	— —
<b>本公司</b>				
人民幣兌港幣	<b>10%</b> <b>(10%)</b>	<b>1,086</b> <b>(1,086)</b>	10% (10%)	1,036 (1,036)

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三十七. 金融工具(續)

### (d) 利率風險管理

本集團透過銀行貸款取得融資。於二零一三年十二月三十一日，貸款(附註27)包括以下各項：

- 按浮動利率計息及須於二零一四年悉數償還的銀行貸款。
- 盛美管理有限公司提供的貸款，此乃按三個月香港銀行同業拆息另加1.5%至3.75%的年利率計息及須於二零二三年悉數償還。

因此，本集團面臨重大公平值利率風險。本集團按動態基準分析利率風險，然而，本集團於管理其現金流量利率風險時並未使用浮息轉化為定息的利率掉期。

本集團之銀行結餘及短期銀行存款按市場利率計息。本公司董事會認為短期銀行存款的利率變動的影響甚微，因此以下敏感度分析僅包括銀行及其他貸款的分析。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的管理利率風險的政策。

#### 利率敏感度

以下的敏感度分析乃基於非衍生金融工具(指二零一三年十二月三十一日的浮息銀行貸款)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所有規定變動釐定。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，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的表現則增加／減少港幣7,494,000元(二零一二年：港幣2,484,000元)。

### (e) 其他價格風險

本集團於本報告期末因持作買賣的投資而面臨價格風險，包括按公平值計量的可供出售投資(附註20)及按公平值計量的上市股本證券及按成本計量的持作買賣投資(附註23)。

## 三十七. 金融工具(續)

### (e) 其他價格風險(續)

可供出售投資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的可能變動作出評估時使用10%的增減。

倘可供出售投資組合持有的上市股本證券的價格上升/下跌10%，本集團的其他全面收益將因可供出售投資的公平值變動而增加/減少港幣28,791,000元(二零一二年：無)。

倘有關股本證券的價格增加/減少10%，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益因持有作買賣的金融工具的公平值變動而增加/減少港幣15,521,000元(二零一二年：港幣15,637,000元)。

本公司於報告日期並無持有上市股本投資，故不會面臨其他價格風險。

### (f) 信貸風險管理

本集團並未對任何一位交易對手或任何有相同特徵的交易對手群體存有重大的信貸風險有所承擔。流動資金及投資的信貸風險是有限的，因董事認為對手的財務狀況穩健。

本公司的信貸風險集中於總資產約82%(二零一二年：96%)，該等為應收附屬公司賬款。

由於交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級高的銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

本集團自過往年度起已採用被認為行之有效的信貸政策，將本集團面臨的信貸風險控制在適宜的水平之內。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三十七. 金融工具(續)

### (g) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監察及維持現金及現金等值處於管理層認為充足的水平，以撥付本集團及本公司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

下表詳述本集團及本公司其他非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表根據本集團及本公司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：

本集團	加權平均 實際利率	於要求時 或於一個月 內償還	到期日			未貼現現金 流量總額	賬面值
			一至三個月	三個月至一年	一年以上		
	%	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	
<b>二零一三年</b>							
十二月三十一日							
其他應付賬款及應計費用	—	14,896	—	5,245	—	20,141	20,141
貸款	5.60	52,673	58,498	471,454	1,585,479	2,168,104	1,549,915
		67,569	58,498	476,699	1,585,479	2,188,245	1,570,056
<b>二零一二年十二月三十一日</b>							
其他應付賬款及應計費用	—	3,150	5	8,595	—	11,750	11,750
貸款	3.30	1,300	3,732	70,257	506,062	581,351	558,497
		4,450	3,737	78,852	506,062	593,101	570,247
<b>本公司</b>							
	加權平均 實際利率	於要求時 或並無固定 還款期 或於一個月 內償還	到期日			未貼現現金 流量總額	賬面值
			一至三個月	三個月至一年	一年以上		
	%	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	
<b>二零一三年十二月三十一日</b>							
其他應付賬款及應計費用	—	8,427	—	—	—	8,427	8,427
應付附屬公司賬款	—	26,893	—	—	—	26,893	26,893
貸款	5.61	52,351	7,285	471,409	1,585,251	2,116,296	1,498,833
		87,671	7,285	471,409	1,585,251	2,151,616	1,534,153
<b>二零一二年十二月三十一日</b>							
其他應付賬款及應計費用	—	834	—	—	—	834	834
貸款	2.85	1,300	2,601	7,802	506,062	517,765	496,833
		2,134	2,601	7,802	506,062	518,599	497,667

## 三十七. 金融工具(續)

### (h) 金融工具的公平值

本集團已採用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」，該準則對公平值計量的披露引入了三層等級，並規定就公平值計量的相關可靠性提供額外披露。

該等級根據計量有關金融資產及負債的公平值所使用的主要資料輸入值的相對可靠性，將金融資產及負債劃分為三級。公平值等級分為以下各級：

- 一級： 相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；
- 二級： 就資產或負債而直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察的資料輸入值(不包括一級所載的報價)；及
- 三級： 並非根據可觀察的市場數據得出的有關資產或負債的資料輸入值(無法觀察的資料輸入值)。

#### 於財務狀況表內確認的公平值計量

若干可供出售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。歸納為二級的該等可供出售投資(附註20(b)(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。

於二零一三年十二月三十一日，可供出售投資及持作買賣的金融工具之公平值分別為港幣409,868,000元(二零一二年：無)及港幣155,214,000元(二零一二年：港幣156,365,000元)。

除附註20及23所載外，其他金融資產及所有金融負債的公平值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本公司董事認為按攤銷成本於財務報表錄得的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三十八. 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3.4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及租金回報的估計。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) 於每個報告期間末，董事遵循香港會計準則第39號的指引審閱可供出售投資(附註20)從而評估有否出現減值。此確定需有重大判斷，在作出判斷時，董事評估被投資者的財務穩健度及短期內的前景，已包括的因素如行業及分部的表現，科技變動及經營及財務現金流量。

## 三十九. 報告期後事項

### (a) 收購中國非上市投資

於二零一四年一月九日，本公司的間接全資中國附屬公司盛洋(北京)投資顧問有限公司訂立股份購買協議，以收購一間中國公司北京互聯易房網路科技有限公司的5%非上市股權，總現金代價約為人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,908,000元)。代價於同日以現金支付。於本報告日期，轉讓中國公司的股權尚未完成，而本集團於該中國公司並無任何控制權。

## 三九. 報告期後事項(續)

### (b) 收購海外投資

於二零一四年一月二十四日，本公司的間接全資附屬公司盛洋海外投資有限公司(「盛洋海外」)與P'0006 A'Beckett Pty Ltd.(「受託人」)及ICD Land Pty. Ltd.(「ICD Land」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，盛洋海外同意認購A'Beckett Street Trust(「該信託」)的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及受託人股本中199股受託人普通股，總代價為14,285,714澳元(相等於約港幣97,700,700元)。該信託的目標是完成建議於澳洲墨爾本127-141 A'Beckett Street的地塊上發展一幢住宅大樓。

聯同認購協議，盛洋海外、ICD Land及受託人亦於同日訂立協議(「證券持有人協議」)，以規管該信託與受託人的事務。

收購事項預期將於緊接達成下列認購協議所述的先決條件後完成：

- (i) 澳洲財政部長(或其代表)提供書面意見(不論附帶澳洲的外國投資政策並無反對認購事項的條件與否)；或
- (ii) 盛洋海外及ICD Land(視乎情況而定)根據一九七五年外國收購及併購法(聯邦)向澳洲財政部長發出各自的認購通知後，澳洲財政部長因時效消失而不再有權根據該法案第三部份作出任何命令。

條件(i)已於二零一四年一月二十四日達成，而總代價約25%為數3,571,827澳元已於二零一四年一月二十九日支付。海外投資的詳情載於本公司於二零一四年一月二十四日刊發的公告。

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 四十. 附屬公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的附屬公司詳情如下：

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
				二零一三年 %	二零一二年 %	
盛洋投資(香港)有限公司	香港	香港	港幣2元	100*	100*	證券投資及貿易
峰軒有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	租賃辦公室物業
韋昇有限公司	香港	香港	港幣1元	100	—	暫無業務
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
億暉有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
建鋒控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
建高控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
翹楚控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
卓質控股有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	100	物業投資
精旺有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100	—	物業投資
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
環懋創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無業務
俊德創富有限公司	香港	香港	港幣1元	100	100	暫無業務
越城投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	100*	—	投資控股
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
暘城投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	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
譽田投資有限公司	英屬處女群島	香港	1美元	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	—	投資控股
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
機明有限公司	開曼群島	香港	1美元	100*	100*	投資控股

# 財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 四十. 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記地點	主要 營運地點	已發行/註冊 及繳足股本	本公司持有的		主要業務
				已發行/註冊資本百分比 二零一三年	二零一二年	
				%	%	
天怡創富有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100*	100*	投資控股
盛洋地產投資有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	暫無業務
盛洋地產(香港)有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	投資控股
騰海有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	暫無業務
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
盛海有限公司	英屬處女群島	香港	1 美元	100	100	暫無業務
巨興投資有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	暫無業務
捷兆有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100	100	暫無業務
環保資源有限公司	香港	香港	港幣 10,000 元	100*	100*	暫無業務
盛能發展有限公司	香港	香港	港幣 1 元	100*	100*	投資控股
順迪投資有限公司	香港	中國	港幣 10,000 元	—	100*	物業投資
杭州盛能投資諮詢有限公司 <sup>#</sup>	中國	中國	16,000 美元	100	100	投資控股
盛洋(北京)投資顧問有限公司 <sup>#</sup>	中國	中國	人民幣 100,000 元	100	100	投資控股及提供基金 管理服務

\* 由本公司直接持有

<sup>#</sup> 此等於中國成立的公司為外商獨資企業

## 五年財務概要

### 綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
營業額	24,678	18,727	67,363	50,545	<b>186,676</b>
除稅前溢利/(虧損)	89,015	(24,965)	(16,527)	8,644	<b>43,868</b>
稅項	(10,232)	(1,372)	(1,752)	(1,999)	<b>(4,715)</b>
本年度溢利/(虧損)	78,783	(26,337)	(18,279)	6,645	<b>39,153</b>

### 綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
資產總值	913,370	538,062	1,183,908	1,074,616	<b>2,121,161</b>
負債總額	(242,966)	(22,586)	(695,784)	(582,062)	<b>(1,576,556)</b>
	670,404	515,476	488,124	492,554	<b>544,605</b>
權益分屬於：					
本公司股東	636,098	501,140	488,124	492,554	<b>544,605</b>
非控股權益	34,306	14,336	—	—	—
	670,404	515,476	488,124	492,554	<b>544,605</b>

## 董事局

### 榮譽主席

李明

### 執行董事

沈培英(首席執行官)  
李振宇(首席營運官)  
黎國鴻

### 非執行董事

李明(榮譽主席)  
李洪波

### 獨立非執行董事

羅子璘  
盧煥波  
鄭允

## 審核委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
鄭允

## 薪酬委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
鄭允

## 提名委員會

李明(主席)  
沈培英  
羅子璘  
盧煥波  
鄭允

## 投資委員會

沈培英(主席)  
李振宇  
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

## 主要銀行

星展銀行有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26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](http://www.geminiinvestments.com.hk)