

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



## **Gemini Property Investments Limited** **盛洋地產投資有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

### **截至二零一零年十二月三十一日止年度 全年業績公佈**

董事局欣然公佈盛洋地產投資有限公司(「本公司」)與其附屬公司(合稱「本集團」或「我們」)截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績。本審核報告已經本公司之審核委員會審閱。

二零一零年，本集團已邁入嶄新歷程。二零一零年十月，遠洋地產控股有限公司(簡稱「遠洋地產」)之主要附屬公司遠洋地產(香港)有限公司，已成為本集團之單一最大股東，並持有本公司約70.15%的權益。本集團熱忱歡迎此項改變，並相信通過充分利用與擁有雄厚資源背景的遠洋地產的密切關係，本集團定能在資本市場上更廣為人知，從而有助於我們更好地獲得資本，開拓新業務。

在這嶄新歷程的開始階段，董事局目前正在制定本集團新的業務戰略和計劃。鑒此，董事局建議為二零一零年的業務拓展保留現金資源，以便更好地為我們的股東創造更為豐厚的利潤。因此，董事局建議不派發二零一零財政年度的期末股息。

## 市場概覽

二零一零年，中國中央政府頒佈並執行了各種宏觀調控政策，其中包括由國務院發佈的「新國十條」，以及加速實現開徵物業稅和暫停對第三套房的抵押貸款等，其核心內容在於抑制以投資為目的的需求。

雖然如此，從中長期看，我們仍對中國的房地產市場持積極態度，因為我們認為從根本上而言，即使價格有所增長，基於目前經濟發展階段、城市化進程以及人口結構，預期住房需求仍舊保持旺盛。我們相信在二零一一年對房地產市場的宏觀調控政策及信貸緊縮情況仍將繼續執行並將加快房地產行業的整合，從而迎接新的機遇。

中國物業市場雖然面對緊縮政策和通貨膨脹帶來的壓力，我們相信中國中央政府將繼續致力滿足不同收入階層的住房需求，同時保證房地產市場健康、可持續發展。

二零一零年，全球金融市場持續復甦。雖然中港兩地的國民生產總值維持在較高的增長率，但香港股票市場和中國內地股票市場卻遭遇了增長的減速。從二零一零年第一季度到第四季度，恒生指數和MSCI中國指數分別僅增長了5.5%和2.6%。與此相比，標準普爾500指數的年度增長率為11.6%。中國及香港的經濟增長與股票市場變化脫鉤的這種現象反映投資者憂慮這兩個市場的通貨膨脹及可能產生的資產泡沫問題將帶來進一步信貸和流動性緊縮政策。

二零一一年，我們認為全球股票市場仍將會表現出相對脆弱及不穩定的特點，因此我們預期全球經濟仍將面臨著各種機遇和挑戰。由於美國經濟逐步復甦，預期將在已發展國家範圍內將出現更多的機遇。但對於歐洲主權債務問題，以及由新興市場之間熱錢流動帶來對通貨膨脹壓力的持續憂慮，無疑都將為全球股票市場帶來重大挑戰。因此，我們將在投資過程中採取謹慎的方式，仍主要關注中國內地股票市場和香港股票市場的變化，以適時抓住二零一一年的各種機遇。

## 財務概覽

於二零一零年，本集團錄得總營業額港幣18,727,000元(二零零九年：港幣24,678,000元)及分屬於本公司股東之虧損港幣29,490,000元(二零零九年：溢利港幣79,711,000元)。於審閱年度內錄得虧損乃主要由於投資物業公平值變動產生虧損約港幣29,417,000元，及本集團於二零一零年進行重組，將所有從事貿易業務之附屬公司透過向於二零一零年十月七日名列本公司股東名冊的股東以實物分派方式分派予本公司股東(「重組」)。據此作出的實物分派約港幣85,535,000元，並按國際財務匯報準則—詮釋第十七條(向股東分派非現金資產)的準則下，經分派實物的公平值與被分配淨資產的面值之間的差額約港幣18,371,000元，已記錄在本年度損益。因此，本集團於二零一零年錄得每股虧損6.62港仙，二零零九年則每股溢利為17.89港仙。

然而，扣除投資物業公平值變動這一次性項目，本集團於二零一零年錄得來自持續經營業務的除稅前溢利港幣4,452,000元。

本集團於二零一零年十二月三十一日的現金及短期銀行存款約港幣128,471,000元(二零零九年：港幣233,792,000元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無未償還的銀行貸款或有息負債，對比二零零九年的約港幣188,855,000元。在淨現金達港幣128,471,000元的穩健財務狀況下將使本集團有能力進一步透過利用銀行貸款及其他方式的財務槓桿為日後的業務擴展籌集資金。

## 綜合全面收益表

截至十二月三十一日止

	附註	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	二	18,727	24,678
其他收入		8,518	7,493
員工成本		(8,428)	(8,608)
折舊		(682)	(1,088)
其他費用		(20,957)	(9,090)
持有作買賣之金融工具公平值變動產生之 (虧損) 收益		(2,797)	4,200
其他投資公平值變動產生之收益		10,222	1,665
投資物業公平值變動產生之(虧損) 收益		(29,417)	70,039
財務費用		(151)	(274)
除稅前(虧損) 溢利		(24,965)	89,015
所得稅支出	三	(1,372)	(10,232)
來自持續經營業務之本年度(虧損) 溢利		(26,337)	78,783
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務之本年度溢利		16,595	6,896
實物分派附屬公司股份所產生之虧損	六	(18,371)	—
		(1,776)	6,896
本年度(虧損) 溢利		(28,113)	85,679
<b>其他全面收益</b>			
匯兌差額		16,081	1,344
實物分派附屬公司股份後釋放匯兌儲備	六	(10,858)	—
本年度其他全面收益		5,223	1,344
本年度全面總(支出) 收益		(22,890)	87,023

	附註	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (經重列)
本年度(虧損)溢利分屬於：			
本公司股東			
—來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利		(25,645)	74,749
—來自已終止經營業務之本年度(虧損)溢利		(3,845)	4,962
		<u>          </u>	<u>          </u>
分屬於本公司股東之本年度(虧損)溢利		(29,490)	79,711
		<u>          </u>	<u>          </u>
非控股權益			
—來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利		(692)	4,034
—來自已終止經營業務之本年度溢利		2,069	1,934
		<u>          </u>	<u>          </u>
分屬於非控股權益之本年度溢利		1,377	5,968
		<u>          </u>	<u>          </u>
		(28,113)	85,679
		<u>          </u>	<u>          </u>
全面總(虧損)收益分屬於：			
本公司股東		(25,459)	80,718
非控股權益		2,569	6,305
		<u>          </u>	<u>          </u>
		(22,890)	87,023
		<u>          </u>	<u>          </u>
來自持續及已終止經營業務			
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	四	(6.62)	17.89
		<u>          </u>	<u>          </u>
來自持續經營業務			
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	四	(5.76)	16.78
		<u>          </u>	<u>          </u>

## 財務狀況表

於十二月三十一日

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	311,428	377,997	—	—
物業、機器及設備	191	26,338	—	102
投資於附屬公司	—	—	29	7,177
聯營公司權益	—	—	—	—
應收附屬公司賬款	—	—	280,248	300,048
	<u>311,619</u>	<u>404,335</u>	<u>280,277</u>	<u>307,327</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	—	72,674	—	—
應收賬款、按金及預付款項	6,211	71,829	165	878
應收票據	—	2,788	—	—
應收同系附屬公司賬款	6,091	—	—	—
持有作買賣之金融工具	34,199	102,671	—	—
其他投資	51,364	23,821	—	—
預付稅項	107	1,460	—	—
銀行短期存款	40,008	81,080	19,464	—
銀行存款及現金	88,463	152,712	20,064	186
	<u>226,443</u>	<u>509,035</u>	<u>39,693</u>	<u>1,064</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及費用	10,244	29,353	1,002	10,750
應付附屬公司少數股東款項	4,048	4,048	—	—
應付稅項	78	2,362	—	—
銀行貸款	—	188,855	—	15,500
	<u>14,370</u>	<u>224,618</u>	<u>1,002</u>	<u>26,250</u>
<b>淨流動資產(負債)</b>	<u>212,073</u>	<u>284,417</u>	<u>38,691</u>	<u>(25,186)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>523,692</u>	<u>688,752</u>	<u>318,968</u>	<u>282,141</u>

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
資本及儲備				
股本	22,275	22,275	22,275	22,275
儲備	478,865	613,823	296,693	259,866
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分屬於本公司股東之權益	501,140	636,098	318,968	282,141
非控股權益	14,336	34,306	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總權益	515,476	670,404	318,968	282,141
非流動負債				
遞延稅項負債	8,216	18,348	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>523,692</b>	<b>688,752</b>	<b>318,968</b>	<b>282,141</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合權益變動表

			物業		分屬於		合計	
	股本	股份溢價	重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	本公司股東		非控股權益
	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)	
於二零零九年一月一日	22,275	153,728	18,840	21,916	338,621	555,380	30,933	586,313
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	1,007	—	1,007	337	1,344
本年度溢利	—	—	—	—	79,711	79,711	5,968	85,679
本年度全面總收益	—	—	—	1,007	79,711	80,718	6,305	87,023
已派發股息	—	—	—	—	—	—	(2,932)	(2,932)
於二零零九年十二月三十一日	22,275	153,728	18,840	22,923	418,332	636,098	34,306	670,404
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	14,889	—	14,889	1,192	16,081
實物分派附屬公司股份後 釋放匯兌儲備(附註六)	—	—	—	(10,858)	—	(10,858)	—	(10,858)
本年度(虧損)收益	—	—	—	—	(29,490)	(29,490)	1,377	(28,113)
本年度全面總收益(虧損)	—	—	—	4,031	(29,490)	(25,459)	2,569	(22,890)
實物分派附屬公司股份後 釋放遞延稅項負債	—	—	2,766	—	—	2,766	—	2,766
已派發股息(附註五)	—	—	—	—	(26,730)	(26,730)	(3,884)	(30,614)
透過派發實物分派附屬公司 股份的特別股息(附註五、六)	—	—	—	—	(85,535)	(85,535)	(18,655)	(104,190)
實物分派附屬公司股份後 釋放匯兌儲備	—	—	(21,606)	—	21,606	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	22,275	153,728	—	26,954	298,183	501,140	14,336	515,476

## 綜合財務報表附註

### 一. 應用最新及修訂香港財務報告準則

本集團及本公司於本年度應用以下香港會計師公會頒發之最新及修訂的準則、修改及詮釋（「最新及修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第二條 (修改)	集體現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第三條 (於二零零八年修訂)	企業合併
香港會計準則第二十七條 (於二零零八年修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第三十九條 (修改)	合資格對沖項目
香港財務報告準則 (修改)	二零零九年已頒發香港財務報告準則的改進
香港財務報告準則 (修改)	修改香港財務報告準則第五條作為二零零八年 已頒發香港財務報告準則改進的一部份
香港 (國際財務報告準則) — 詮釋第十七條	向擁有人分發非現金資產
香港詮釋第五條	財務報表的呈列— 借款人對有償還要求條款的 有期貸款的分類

除以下所述者外，本年度採納該等最新及修訂香港財務報告準則，對該等財務報表所匯報的金額及／或於該等財務報表的披露並無重大影響。

**香港財務報告準則第五條持作出售之非流動資產及終止經營業務的修改 (作為二零零九年已頒發香港財務報告準則改進的一部份)**

香港財務報告準則第五條的修改闡明香港財務報告準則第五條以外的香港財務報告準則之披露規定並不適用於被分類為持作銷售之非流動資產 (或出售組別) 或終止經營業務，除非該等香港財務報告準則規定 (i) 就持作銷售之非流動資產 (或出售組別) 或終止經營業務作具體披露，或 (ii) 就不在香港財務報告準則第五條計算規定範圍內的出售組別之資產負債的計算所作的披露，且有關披露尚未於綜合財務報表內提供。

## 香港會計準則第二十七條(於二零零八年修訂)綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第二十七條(於二零零八年修訂)導致有關本集團於本集團附屬公司之擁有權益變動之會計政策有變。

香港(國際財務匯報準則)－詮釋第十七條闡明，倘股息已獲適當授權及不再受實體控制時，則應付股息應予以入賬。根據香港(國際財務匯報準則)－詮釋第十七條，股息應按將予分派之資產公平值計算，而實體支付應付股息後，應付股息面值與已分派資產之以往面值之間的差額應於損益表入賬。此會計處理對財務報表並無重大影響。

本集團及本公司並未提早應用以下已頒發但未生效的最新及修訂準則、修改及詮釋。

香港財務報告準則(修改)	二零一零年香港財務報告準則的改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第一條(修改)	首次採納者對香港財務報告準則第七條的比較性披露有限度豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第七條(修改)	披露－轉讓金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第九條	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第十二條(修改)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第二十四條(經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第三十二條(修改)	供股分類 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告準則) －詮釋第十四條(修改)	最低資金需要的預付款 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告準則) －詮釋第十九條	以權益工具償還金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 二零一零年七月一日或之後開始之年度期間或二零一一年一月一日或之後開始之年度期間按適用生效。

<sup>2</sup> 二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

## 二. 分部資料

向本公司首席營運決策人董事局匯報作資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所提供的商品或服務種類。

具體來說，本集團於香港財務報告準則第八條下的匯報分部如下：

1. 物業投資－租賃辦公室及住宅物業租金收入

## 2. 證券及其他投資－各種證券的投資以產生投資收入

化工及金屬銷售的營運已於本年度終止。以下匯報的分部資料並不包括該等終止經營業務的任何款額。

以下為本集團來自持續經營業務的收入及業績按匯報分部進行的分析。

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵消 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
營業額				
對外收入	17,801	926	—	18,727
分部間收入	836	—	(836)	—
總營業額	<u>18,637</u>	<u>926</u>	<u>(836)</u>	<u>18,727</u>
分部業績	(13,977)	7,830	—	(6,147)
銀行存款利息收入				635
未能分配之其他收入				3,700
未能分配之企業支出				(23,002)
財務費用				<u>(151)</u>
除稅前虧損				(24,965)
所得稅支出				<u>(1,372)</u>
本年度虧損				<u><u>(26,337)</u></u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵消 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
<b>營業額</b>				
對外收入	22,995	1,683	—	24,678
分部間收入	2,230	—	(2,230)	—
	<u>25,225</u>	<u>1,683</u>	<u>(2,230)</u>	<u>24,678</u>
<b>總營業額</b>				
分部業績	89,483	7,745	—	97,228
銀行存款利息收入				183
未能分配之其他收入				3,417
未能分配之企業支出				(11,539)
財務費用				(274)
				<u>89,015</u>
除稅前溢利				89,015
所得稅支出				(10,232)
				<u>78,783</u>
本年度溢利				<u>78,783</u>

分部間銷售以一般市場價格入賬。

營運分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績為每一個部門在未有計及銀行存款利息收入，未能分配之其他收入，未能分配之企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)及財務費用前盈虧，作為向董事局匯報的方法，以作分配資源及評估表現為目的。

## 分部資產及負債

本集團來自持續經營業務的資產及負債按分部的分析匯報如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣(千元)	二零零九年 十二月三十一日 港幣(千元)
<b>資產</b>		
分部資產		
— 物業投資	323,722	399,378
— 證券及其他投資	85,593	126,611
未分配資產	128,747	236,009
	<u>538,062</u>	<u>761,998</u>
已終止經營業務的相關資產重		
— 化工及金屬銷售	—	151,372
	<u>—</u>	<u>151,372</u>
綜合資產總值	<u>538,062</u>	<u>913,370</u>
<b>負債</b>		
分部負債		
— 物業投資	2,111	14,137
— 證券及其他投資	551	406
未分配負債	19,924	216,049
	<u>22,586</u>	<u>230,592</u>
已終止經營業務的相關負債		
— 化工及金屬銷售	—	12,374
	<u>—</u>	<u>12,374</u>
綜合負債總值	<u>22,586</u>	<u>242,966</u>

監控各分部的分部表現及分配資源為目的：

- 除了聯營公司權益、其他應收款項、預付稅項、銀行短期存款、銀行存款及現金之外，其他資產均分配至各匯報分部；與
- 除了其他債權人、應付附屬公司少數股東款項、應付稅務、銀行貸款、及遞延稅項負債之外，其他負債均分配至各匯報分部。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

其他分部資料

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券 及其他投資 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
金額已包括在計算分部 損益或分部資產內的金額：			
資本性支出	7	26	33
折舊	681	1	682
投資物業公平值變動產生之虧損	(29,417)	—	(29,417)
持有作買賣之金融工具			
公平值變動產生之虧損	—	(2,797)	(2,797)
其他投資公平值變動產生之收益	—	10,222	10,222

截至二零零九年十二月三十一日止年度

其他分部資料

持續經營業務

	物業投資 港幣(千元)	證券 及其他投資 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
金額已包括在計算分部 損益或分部資產內的金額：			
資本性支出	19	—	19
折舊	1,088	—	1,088
投資物業公平值變動產生之收益	70,039	—	70,039
持有作買賣之金融工具			
公平值變動產生之收益	—	4,088	4,088
其他投資公平值變動產生之收益	—	1,665	1,665
外匯收益掛鈎存款公平值變動產生之收益	—	112	112

## 區域分部資料

本集團之業務營運位於在香港(註冊所在地)及中華人民共和國(「中國」)其他地區。

本集團經由外間客戶獲得的收入，及非流動資產(金融工具除外)按地理位置分類的持續經營業務，詳列於下：

	由外間客戶		非流動資產	
	獲得的收入			
	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
香港	757	1,096	25	37,492
中國其他地區	17,044	21,899	311,594	335,363
其他	926	1,683	—	—
	<u>18,727</u>	<u>24,678</u>	<u>311,619</u>	<u>372,855</u>

兩年內，並無個別客戶的收入貢獻多於本集團總銷售額的10%。

## 三. 所得稅支出

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元) (經重列)
本集團持續經營業務之稅項包括：		
本年度稅項		
香港所得稅	215	316
海外所得稅	3,336	6,374
	<u>3,551</u>	<u>6,690</u>
前年度準備過多		
香港所得稅	21	(23)
	<u>3,572</u>	<u>6,667</u>
遞延稅項		
本年度	(2,200)	3,565
	<u>1,372</u>	<u>10,232</u>

二零一零年及二零零九年的香港所得稅應以估計應課稅溢利之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，本公司的相關附屬公司的稅率由二零零八年一月一日以後開始按7.5%計算。

中國以外其他國家產生的稅項是以相關法律管轄權之現行稅率計算。

#### 四. 每股(虧損)溢利

##### 持續及已終止經營業務

分屬於本公司權益持有人的每股基本(虧損)溢利乃根據本年度虧損港幣29,490,000元(二零零九年：溢利港幣79,711,000元)及本年度內已發行股份445,500,000股普通股(二零零九年：445,500,000股普通股)計算。

##### 持續經營業務

分屬於本公司權益持有人的每股基本(虧損)溢利乃根據本年度虧損港幣25,645,000元(二零零九年：溢利港幣74,749,000元)及本年度內已發行股份445,500,000股普通股(二零零九年：445,500,000股普通股)計算。

##### 已終止經營業務

分屬於本公司權益持有人的每股基本(虧損)為0.86港仙(二零零九年：溢利1.11港仙)，乃根據本年度虧損港幣3,845,000元(二零零九年：溢利港幣4,962,000元)及本年度內已發行股份445,500,000股普通股(二零零九年：445,500,000股普通股)得出。

呈列之兩年內並無已發行之攤薄權利普通股，因此並未呈列攤薄後每股(虧損)溢利。

#### 五. 股息

	二零一零年 港幣(千元)	二零零九年 港幣(千元)
本年度已入賬為派發的股息：		
支付二零零九年期末股息每股普通股6港仙	26,730	—
透過派發實物分派附屬公司股份的特別股息(附註六)	85,535	—
	<u>112,265</u>	<u>—</u>

## 六. 實物分派附屬公司股份

年內，股東特別大會於二零一零年十月七日舉行，本公司股東批准集團重組，從事化工及金屬原料貿易業務之附屬公司須轉移至Kee Shing Investment (BVI) Limited (「KSL」) 及通過實物分派KSL普通股以履行截至二零一零年十二月三十一日止年度特別股息的其後付款。

附屬公司淨資產如下：

港幣(千元)

失去資產及負債控制權分析如下：

投資物業	30,554
物業、機器及設備	26,008
存貨	87,534
應收賬款、按金及預付款項	59,512
應收票據	8,565
持有作買賣之金融工具	54,860
銀行結餘及現金	121,870
應付賬款及應計費用	(18,055)
應付票據	(269)
遞延稅項負債	(6,006)
應付稅項	(3,493)
銀行借貸	(227,661)
	<hr/>
已轉讓淨資產	133,419
	<hr/> <hr/>
實物分派附屬公司股份引致之虧損：	
以KSL股本公平值分派	85,535
淨資產轉移	(133,419)
非控股權益	18,655
因附屬公司實物分派使其淨資產由權益重新分類 至保留溢利所產生的累計滙兌差額	10,858
	<hr/>
分派虧損	(18,371)
	<hr/> <hr/>
實物分派附屬公司股份產生之現金流出淨額：	
出售銀行結餘及現金	(121,870)
	<hr/> <hr/>

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一一年四月二十日(星期三)至二零一一年四月二十一日(星期四)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。公司記錄日期為二零一一年四月二十一日(星期四)。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年四月十九日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內並無進行任何購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 遵從企業管治常規守則

本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守及披露有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)所需規定，惟偏離守則第A.2.1條除外。

由二零一零年十一月十二日起，梁樹榮先生及梁妙琮小姐分別辭任主席及總經理，而李建波先生則獲委任為本公司主席(「主席」)及總經理(「總經理」)。考慮到現時公司架構，並無按守則第A.2.1條所規定分開主席及總經理的角色。儘管主席及總經理的責任歸於同一人，所有重大決策乃經諮詢本公司董事局成員及高級管理層後作出。董事局擁有三位獨立非執行董事及一位非執行董事。董事局認為已有足夠之權力平衡，且現時安排可維持管理層的強勢地位，亦有利本公司一般業務活動。

## **遵守董事進行股份交易之標準守則**

全體董事確認已遵守上市規則附錄十之標準守則內的要求標準及本公司關於董事證券交易的行為守則。

## **薪酬委員會**

本年度薪酬委員會舉行一次會議。委員會成員包括三位獨立非執行董事羅子磷先生、盧煥波先生及鄭允先生，及一位執行董事李建波先生。前任成員黃廣志先生、黎忠榮先生、陳永利先生及黃志堅先生已自二零一零年十一月十二日起辭任薪酬委員會成員。

委員會的角色是協助董事會監督公司董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，並審批所有執行董事及高級管理人員的特殊薪酬配套。

## **審核委員會**

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括羅子磷先生、盧煥波先生及鄭允先生。前任成員黃廣志先生、黎忠榮先生及陳永利先生已自二零一零年十一月十二日起辭任審核委員會成員。

審核委員會須(其中包括)監督與外聘核數師的關係、審閱本公司的年度及中期財務報表、及評估本集團的內部監控及風險管理系統是否有效。審核委員會於二零一零財政年度已審閱內部監控的成效。

## **股東週年大會**

本公司謹訂於二零一一年四月二十一日(星期四)上午十時三十分假座香港中環德輔道中19號環球大廈10樓舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於二零一一年三月二十一日在本公司網站 [www.geminiproperty.com.hk](http://www.geminiproperty.com.hk) 及聯交所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載，並寄發予股東。

## 充足公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據本公司董事會所知悉，截至本年報刊發前的最後可行日期為止，董事確認本公司一直維持上市規則訂明之公眾持股量。

## 年報之刊載

二零一零年度報告將於二零一一年三月二十一日或前後寄發予股東及登載於本公司網站 [www.geminiproperty.com.hk](http://www.geminiproperty.com.hk) 及聯交所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

## 致謝

最後，本人謹代表董事局向所有充分信任本集團管理層的股東表示由衷感謝。同時，本人還想對一直支持本集團發展的所有合作夥伴和銀行家們表示感謝。我們相信，我們的主要股東遠洋地產將繼續為我們的未來業務發展提供長期支持。常言道「機遇總是與挑戰並存」。二零一一年，我們有信心克服挑戰，抓住機遇，以取得更好的業績，向我們的股東提供更高回報。

承董事局命  
盛洋地產投資有限公司  
主席  
李建波

香港，二零一一年三月十六日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

**執行董事：**

李建波先生  
趙雁傑先生

**非執行董事：**

李洪波先生

**獨立非執行董事：**

羅子磷先生  
盧煥波先生  
鄭允先生