

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 174)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

本公司董事局（「董事局」）欣然公佈盛洋投資（控股）有限公司（「本公司」）與其附屬公司（合稱「本集團」或「我們」）截至二零一三年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零一三年」）經審核綜合業績。本公司的經審核綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。

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下更穩固的基礎，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。

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

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。

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。

業務回顧

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。

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。

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)。

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。

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，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。

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。

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。

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。

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 199 股每股面值 1.00 澳元的普通股之受託人股本，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。

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

		二零一三年 附註 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		<u>1,276,435</u>	<u>911,426</u>
營業額	2	186,676	50,545
黃金存貨的變動		(159,363)	(33,142)
其他收入	3	2,057	2,644
員工成本		(13,475)	(7,838)
購股權費用	4	(13,942)	—
折舊		(409)	(186)
其他費用		(14,238)	(10,288)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益		8,895	21,272
投資物業公平值變動產生的收益		334	465
可供出售投資的減值虧損		—	(330)
出售附屬公司收益			
— 不包括匯兌儲備		33,963	—
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類		11,704	—
		45,667	—
應佔合營公司業績	5	26,714	2,184
財務費用	6	(25,048)	(16,682)
除所得稅前溢利	7	43,868	8,644
所得稅	8	(4,715)	(1,999)
本年度溢利	9	<u>39,153</u>	<u>6,645</u>
本年度溢利分屬於：			
本公司股東		<u>39,153</u>	<u>6,645</u>
每股分屬於本公司股東的盈利	10		
— 基本(港仙)		8.79	1.49
— 攤薄(港仙)		8.75	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 港幣(千元)	二零一二年 港幣(千元)
本年度溢利	39,153	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	792	(2,215)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	(11,704)	—
— 可供出售投資公平值變動	9,868	—
本年度其他全面收入	<u>(1,044)</u>	<u>(2,215)</u>
本年度全面總收入	<u>38,109</u>	<u>4,430</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u>38,109</u>	<u>4,430</u>

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)
非流動資產					
投資物業		317,700	394,859	—	—
物業、機器及設備		4,210	264	—	—
投資於附屬公司		—	—	264,429	31,895
合營公司權益	5	3,110	6,715	—	—
可供出售投資	12	897,761	36,088	—	—
應收附屬公司賬款		—	—	821,495	257,980
		<u>1,222,781</u>	<u>437,926</u>	<u>1,085,924</u>	<u>289,875</u>
流動資產					
按金、預付款項及其他應收賬款	13	2,123	1,920	125	30
應收合營公司賬款	5	674	1,352	—	—
應收附屬公司賬款		—	—	549,619	580,532
持作買賣的金融工具		155,214	156,365	—	—
其他投資		25,026	77,809	—	—
銀行短期存款		424,693	108,932	273,445	20,360
銀行結餘及現金		290,650	290,312	94,152	12,286
		<u>898,380</u>	<u>636,690</u>	<u>917,341</u>	<u>613,208</u>
流動負債					
其他應付賬款及應計費用		22,625	16,685	8,427	834
應付附屬公司賬款		—	—	26,893	—
應付稅項		4,016	339	—	—
貸款		549,753	61,664	498,833	—
		<u>576,394</u>	<u>78,688</u>	<u>534,153</u>	<u>834</u>
淨流動資產		<u>321,986</u>	<u>558,002</u>	<u>383,188</u>	<u>612,374</u>
總資產減流動負債		<u>1,544,767</u>	<u>995,928</u>	<u>1,469,112</u>	<u>902,249</u>

	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)
資本及儲備				
股本	22,275	22,275	22,275	22,275
股份溢價及儲備	<u>522,330</u>	<u>470,279</u>	<u>446,837</u>	<u>383,141</u>
總權益	<u>544,605</u>	<u>492,554</u>	<u>469,112</u>	<u>405,416</u>
非流動負債				
貸款	1,000,162	496,833	1,000,000	496,833
遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>6,541</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,000,162</u>	<u>503,374</u>	<u>1,000,000</u>	<u>496,833</u>
總權益及非流動負債	<u><u>1,544,767</u></u>	<u><u>995,928</u></u>	<u><u>1,469,112</u></u>	<u><u>902,249</u></u>

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	<u>22,275</u>	<u>153,728</u>	<u>5,579</u>	<u>—</u>	<u>27,058</u>	<u>279,484</u>	<u>488,124</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,645</u>	<u>6,645</u>
本年度全面總收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,215)</u>	<u>6,645</u>	<u>4,430</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,153</u>	<u>39,153</u>
本年度全面總收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,868</u>	<u>(10,912)</u>	<u>39,153</u>	<u>38,109</u>
購股權費用(附註4)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,942</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,942</u>
於二零一三年十二月三十一日的 結餘	<u>22,275</u>	<u>153,728</u>	<u>19,521</u>	<u>9,868</u>	<u>13,931</u>	<u>325,282</u>	<u>544,605</u>

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

一. 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

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益項目分開列報。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。

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。

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 ¹
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 ¹
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 ²
香港會計準則第36號的修訂本 香港會計準則第39號的修訂本	可收回金額披露 ¹ 金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及 對沖會計的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹
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 ³
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 ²

¹ 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 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

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)。

二. 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。

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

	物業投資 港幣(千元)	證券及其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 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	<u>11,130</u>	<u>156,835</u>	<u>—</u>	<u>18,711</u>	<u>186,676</u>
分部業績	<u>10,851</u>	<u>7,033</u>	<u>(931)</u>	<u>17,471</u>	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					<u>(25,048)</u>
除所得稅前溢利					<u>43,868</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元) *(重示)	基金投資 港幣(千元) *(重示)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
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	<u>11,855</u>	<u>35,769</u>	<u>—</u>	<u>2,921</u>	<u>50,545</u>
分部業績	<u>10,195</u>	<u>20,456</u>	<u>78</u>	<u>2,921</u>	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					<u>8,644</u>

* 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。

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

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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

其他分部資料

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	基金投資 港幣(千元)	基金管理 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
已包括在計算分部損益或 分部資產內的金額：					
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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 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)
香港	161,881	39,229	321,030	251,864
中國	23,462	10,693	880	143,259
其他	1,333	623	—	—
	<u>186,676</u>	<u>50,545</u>	<u>321,910</u>	<u>395,123</u>

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%。

三. 其他收入

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

四. 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。

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二零二一年六月二十二日止期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下的最高者：(i) 於授出日期本公司股份的收市價；(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。

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 已授出	9,600,000 35,400,000	1.40 0.96	9,600,000 —	1.40 —
於十二月三十一日尚未行使	<u>45,000,000</u>	<u>1.05</u>	<u>9,600,000</u>	<u>1.40</u>
於十二月三十一日可予行使	<u>33,000,000</u>	<u>1.09</u>	<u>9,600,000</u>	<u>1.40</u>

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：

	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
授出及可予行使日期		
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。

五. 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
攤估收購後溢利及其他全面收入	26,714	2,184
股息分派(附註(b))	<u>(30,319)</u>	<u>—</u>
於年末	<u><u>3,110</u></u>	<u><u>6,715</u></u>

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
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。

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。

六. 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
	<u>25,048</u>	<u>16,682</u>

七. 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：		
已扣除：		
核數師酬金		
— 本年度	868	711
— 往年撥備不足	30	76
	<u>898</u>	<u>787</u>
淨匯兌收益	7,888	—
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
及已計入：		
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
淨匯兌虧損	—	1,506
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)
	<u>10,137</u>	<u>11,717</u>

八. 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
	<u>4,209</u>	<u>1,078</u>
往年撥備不足／(過度撥備)		
海外利得稅	506	(751)
	<u>4,715</u>	<u>327</u>
遞延稅項		
本年度	—	1,672
	<u>4,715</u>	<u>1,999</u>

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。

九. 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. 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)	<u>2,014</u>
每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u><u>447,514</u></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。

十一. 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。

十二. 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))	41,870	36,418
非上市投資(附註(b))	856,221	—
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	<u>897,761</u>	<u>36,088</u>

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856,000,000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))	409,868	—
按成本計(附註(iv)及(v))	446,353	—
	<u>856,221</u>	<u>—</u>

- (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。
- (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集基金以產生正面回報，方式為透過利用自下而上的方式投資(但不限於)亞太股權，並投資長期及短期的多種資產類別。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，以實現中長期資本升值。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。

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)。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一四年四月二十四日(星期四)至二零一四年四月二十五日(星期五)(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。公司記錄日期為二零一四年四月二十五日(星期五)。為釐定有權出席本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的本公司股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年四月二十三日(星期三)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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

股東週年大會

股東週年大會的時間、日期及地點將於適當時間予以公佈。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

遵從企業管治常規守則

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四載列的企業管治守則的守則條文。

遵守董事進行股份買賣的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事(「董事」)進行證券交易的行為守則。在本公司作出以下特定查詢後，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。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

審閱本全年業績公佈

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為載於本集團本年度經審核綜合財務報表的金額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成由香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就該初步公告作出保證。

充足公眾持股量

基於本公司所知悉的公開資料及據董事所知悉，截至本公告日期，董事確認本公司就其股份一直維持上市規則規定之公眾持股量。

年報之刊載

本公司載有上市規則規定須載列的所有適用資料的二零一三年度年報將在適當時間寄發予本公司股東及登載於本公司網站 www.geminiinvestments.com.hk 及香港交易所披露易網站 www.hkexnews.hk。

致謝

最後，董事局謹向所有充分信任本集團管理層的本公司股東表示由衷感謝。同時，我們亦對一直支持我們的所有業務合作夥伴和銀行企業表示感謝。我們的控股股東遠洋地產控股有限公司的支持將繼續帶領我們的業務向前發展。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零一四年二月二十八日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

執行董事：
沈培英先生
李振宇先生
黎國鴻先生

非執行董事：
李明先生
李洪波先生

獨立非執行董事：
羅子璘先生
盧煥波先生
鄭允先生