



# 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



2016 中期報告



# 目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
11	獨立審閱報告
13	簡明綜合收益表
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
17	簡明綜合權益變動表
18	簡明綜合現金流量表
20	簡明綜合財務報表附註
46	其他資料
58	公司資料

# 財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	<b>9,638</b>	12,418
除所得稅前虧損	<b>(288,685)</b>	(269,562)
期內虧損	<b>(288,685)</b>	(269,562)
分屬於本公司股東的虧損	<b>(288,685)</b>	(269,562)
每股虧損 — 基本(港元)	<b>(0.64)</b>	(0.60)

(港幣千元)	於二零一六年	於二零一五年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
資產總值	<b>5,763,723</b>	6,528,232
分屬於本公司股東的權益	<b>3,789,894</b>	3,956,346
現金及現金等值	<b>1,265,344</b>	851,494
淨借貸比率(倍)	<b>0.17</b>	0.41

# 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**」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「**中期期間**」)的業績。

## 二零一六年中期業績

於中期期間，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣 288,700,000 元，主要源自：

- (i) 應佔本公司合營公司 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「**SPRE 基金**」) 的虧損約港幣 159,500,000 元。本集團已於二零一六年六月透過出售本公司一間全資附屬公司(其持有 SPRE 基金 50% 權益)出售於 SPRE 基金持有的全部權益，總代價為人民幣 970,000,000 元(約港幣 1,131,400,000 元)，已確認出售產生的輕微虧損約港幣 7,400,000 元；及
- (ii) 財務費用約港幣 141,700,000 元，包括於中期期間向我們控股股東遠洋集團控股有限公司(「**遠洋**」，連同其附屬公司，統稱「**遠洋集團**」)的附屬公司所借的貸款有關的非現金估計利息開支約港幣 108,400,000 元。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

## 重大發展

本集團主要從事基金平台投資、物業投資、基金投資及證券投資業務。

為了把握美利堅合眾國(「**美國**」)物業市場的增長，同時提升本集團在當地的知名度，本集團多年來一直在美國物業市場積極尋求穩健的投資機會，其中包括本公司日期為二零一四年十二月三十一日的公告所披露於 Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) 的投資。GR Realty 為主要從事擁有及／或管理投資組合的成熟平台，於二零一六年六月三十日，其投資組合由美國 20 個州的 71 項商業物業組成，包括 112 幢樓宇，總面積約為 14,400,000 平方呎。於二零一六年上半年，GR Realty 成功從信譽良好的投資者處獲得股權融資款項約 80%，以收購位於美國加州聖地牙哥市中心心臟地段的優質甲級寫字樓。GR Realty 向該甲級寫字樓的物業擁有人提供相關的資產及物業管理以及租賃服務，並賺取管理費收入。於中期期間，GR Realty 及其參股項目亦為本集團帶來約港幣 31,800,000 元的收益及約港幣 12,400,000 元的股息。

透過投資於 GR Realty，本集團將不僅能利用其管理團隊於商業房地產市場所具備的專業知識、經驗及商業網絡，亦能藉此擴大本集團的基金平台投資業務及物業投資組合至美國多個州份，同時藉助其在美國的知名度及佔有率，讓本集團立於優勢地位。

於二零一六年五月，本集團訂立買賣協議，以總現金代價 53,000,000 美元收購兩幢位於紐約曼克頓的 Sixth Avenue、彼此相鄰的物業，以擴大其在紐約的物業投資組合，本集團相信該區為美國最佳的物業市場之一。董事局認為該等物業由於位處紐約最繁忙的零售區之一的黃金地段，擁有極旺的人流，通過各地鐵及鐵路網絡，與其他區域連接，交通極其方便，中期而言將帶來吸引的升值潛力。

同時，為集中高級管理層資源及套現其投資的剩餘價值，以在激烈的市場環境中尋求其他海外投資機會，加上我們認為 SPRE 基金的發展將持續充滿挑戰(尤其有鑒於中華人民共和國(「中國」)二三線城市物業市場的發展)的情況下，本集團於二零一六年六月出售其於 SPRE 基金的 50% 間接權益，總代價為人民幣 970,000,000 元。SPRE 基金持有的物業項目主要位於中國二三線城市，並經營提供物業項目的裝修及裝飾服務業務。

### 市場前瞻

於二零一六年下半年，環球市場會注視的重要事件將為美國總統大選以及英國脫歐的影響。此外，美國及其他主要經濟體的增長差異進一步擴大，於本年度餘下時間將引起更大波動。

美國市場方面，美國盈利增長很大可能藉助油價上升及貿易權重貨幣轉弱而回升。鑒於失業率下降及工資上升，將有利於以消費者為導向的企業，而銀行財政表現仍然強勁，令住房市場得以穩步復甦，故此美國將繼續成為我們最有信心的市場。

反觀歐洲，英國脫歐使全球經濟蒙上陰霾。其中一個令市場不安的關鍵全球性問題是繼英國之後，可能會有其他歐盟成員國離開歐盟。在英國脫歐的影響仍然不明朗的情況下，經濟學家預料，英國脫歐將降低英國國內生產總值，並對歐盟以外的全球經濟增長造成衝擊。英國脫歐的即時影響為日元波動，而由於市場已開始認為日本試行的非常規貨幣政策未能刺激增長，並可能動搖金融體系，日元波動對日本經濟進一步增加壓力。



## 主席報告

中國方面，其經濟刺激政策於二零一四年年底開始，並持續至今，惟由於增長疲弱、貨幣波動及資金持續流出等因素，令全球投資者一直處於憂慮狀態。在政府不斷的努力下，其所實施的大規模金融刺激方案可望支持中國於未來數年的經濟增長。基礎設施投資改善及綜合採購經理人指數反彈等最新經濟數據顯示經濟已接近回穩。

## 發展前景

展望二零一六年下半年，全球經濟前景將會不明朗，尤其是英國脫歐所帶來的潛在不利影響、瞬息萬變的市場環境迅速作出的反應及對投資機遇採取謹慎的策略，將成為我們於釐定及執行投資策略時的關鍵重點。

本集團將繼續於香港及海外房地產市場加強專業知識，並遵守價值投資原則，以帶來持續增長及回報，以及不斷擴展其在房地產市場的業務範疇，同時維持穩健嚴謹的財務管理政策，以確保本集團可持續發展。特別就美國市場而言，我們將繼續善用GR Realty的成熟平台，以使本集團充分進入美國市場及獲得專業知識，適時把握當地市場機遇，透過管理及投資美國房地產資產，為本集團帶來可觀投資回報。

## 致謝

本人謹代表董事局藉此機會就全體股東、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。在控股股東遠洋的持續支持下，我們將繼續推動業務的發展與增長。

榮譽主席

李明

香港，二零一六年七月二十二日

## 財務回顧

### 收入

於中期期間，本集團錄得總收入約港幣9,600,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣12,400,000元)，其中包括租金收入約港幣9,200,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣8,800,000元)及股息收入約港幣400,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣2,000,000元)。

### 分屬於本公司股東的虧損

於中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣288,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：虧損約港幣269,600,000元)。錄得該虧損乃主要由於：

- (i) 應佔SPRE基金的虧損約港幣159,500,000元。本集團已於二零一六年六月透過出售機明有限公司(「機明」，本公司全資附屬公司，持有SPRE基金50%權益)出售於SPRE基金持有的全部權益，總代價為人民幣970,000,000元(約港幣1,131,400,000元)，已確認出售產生的輕微虧損約港幣7,400,000元；及
- (ii) 財務費用約港幣141,700,000元，包括於中期期間向遠洋的間接全資附屬公司盛美管理有限公司(「盛美」)所借的貸款有關的非現金估計利息開支約港幣108,400,000元。

本集團因而於中期期間錄得每股基本虧損約港幣0.64元，而去年同期則錄得每股基本虧損約港幣0.60元。

### 財務資源及流動資金

於二零一六年六月三十日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約港幣5,763,700,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣6,528,200,000元)及約港幣3,789,900,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣3,956,300,000元)。

於二零一六年六月三十日，本集團錄得貸款賬面值約港幣1,925,300,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣2,465,000,000元)，主要包括(a)盛美提供的無抵押貸款賬面值約港幣1,476,400,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣1,941,900,000元)，其中約港幣258,600,000元列作流動負債；及(b)無抵押銀行貸款賬面值約港幣448,800,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣497,800,000元)，其中全部款項將須於一年內償還。除上述者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無任何其他計息債項。

## 管理層討論與分析

於二零一六年六月三十日，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1,265,300,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣851,500,000元)，而於二零一六年六月三十日，本集團的流動比率約為1.89倍。本集團於二零一六年六月三十日的淨借貸比率按貸款總額(其中盛美股東貸款約佔77%)減現金資源再除以總股東權益計算，約為17%(二零一五年十二月三十一日：41%)。

在遠洋集團的持續強力財務支持下，憑藉我們適當的財務管理政策，我們有信心在未來幾年能維持充足的財務流動性以支持業務擴張，同時維持整體財務穩健。

### 匯率波動風險及相關對沖

於中期期間，本集團資產及負債主要以港幣、美元、人民幣及澳元結算。鑒於人民幣及澳元匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將在適當時進行任何相關對沖。

### 業務回顧

本集團於中期期間繼續以價值投資及積極優化其資產分配的理念為本。本集團的主要業務於中期期間的收入及經營業績貢獻的分析載於本中期報告所載的本集團未經審核簡明綜合財務報表附註5。

### 基金平台投資

透過基金平台投資，本集團可透過不同的結構性工具，於美國或有投資機會出現的其他國家參與物業項目，以讓本集團分享該等投資的潛在收益。

GR Realty(本集團擁有45%成員權益連同若干參股項目的有限合夥權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目，預計將為本集團帶來可觀的中期投資回報。於二零一六年六月三十日，GR Realty主要從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國20個州的71項商業物業組成，包括112幢樓宇，面積合共約為14,400,000平方呎。

由於本集團於GR Realty的權益，於中期期間本集團分佔溢利約港幣31,800,000元，並收取來自GR Realty控制的若干參股項目的股息約港幣12,400,000元。於二零一六年六月三十日，本集團應佔GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益約為港幣955,000,000元。

透過投資GR Realty，本集團將不僅能利用其管理團隊於商業房地產市場所具備的專業知識、經驗及商業網絡，亦能藉此擴大本集團的基金平台投資業務及物業投資組合至美國多個州份，同時藉助其在美國的知名度及佔有率，讓本集團立於優勢地位。

經考慮本集團的現有現金結餘及本集團的融資成本，於二零一六年三月，本集團訂立一份貸款協議，向GR Realty提供最大總額為6,300,000美元的無抵押貸款，按年率6%計息，以促進GR Realty的日後擴張，從而將為本集團創造價值。詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十一日的公告。

### **SPRE基金(於二零一六年六月出售)**

誠如本公司日期為二零一六年五月十九日及二零一六年六月二十八日的公告及日期為二零一六年六月十日的通函所披露，於二零一六年六月，本集團透過以總代價人民幣970,000,000元出售機明的全部股權及轉讓由本集團提供的股東貸款，完成出售其於SPRE基金的權益。該出售導致本集團於中期期間產生虧損約港幣7,400,000元。

於中期期間內，本集團已確認應佔SPRE基金的虧損約港幣159,500,000元，主要由於物業市場(尤其是二三線城市)面臨重重挑戰。

有關出售使本集團可集中高級管理層資源及將其於SPRE基金的投資的餘下價值變現，以在激烈的市場環境中尋求其他海外投資機會。

### **物業投資**

於二零一六年六月三十日，本集團持有多項物業，包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約16,000平方呎，以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約17,000平方呎，出租率88%(以平方呎計算)，並於中期期間確認租金收入約港幣9,200,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣8,800,000元)。本集團位於香港及紐約的投資物業分別錄得重估收益約港幣4,400,000元及港幣5,000,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

於二零一六年五月，本集團訂立買賣協議，以總現金代價53,000,000美元收購兩幢位於紐約曼克頓 Sixth Avenue、彼此相鄰的物業，以擴大其在紐約的物業投資組合，本集團相信該區為美國最佳的物業市場之一。董事局認為該等物業位處紐約最繁忙的零售區之一的黃金地段，擁有極旺的人流，通過各地鐵及鐵路網絡，與其他區域連接，交通極其方便，中期而言將帶來吸引的升值潛力。有關收購的詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日的公告及日期為二零一六年六月二十日的通函。

### 基金投資

透過基金投資，本集團旨在抓緊更多投資良機及分散其投資風險，並透過有效管理及把握更廣泛的投資渠道，進一步提升其回報率。

本集團的基金投資組合列為可供出售投資，於二零一六年六月三十日錄得賬面值約港幣2,105,600,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣2,100,400,000元)。除其他變動外，由於環球金融市場反覆波動，基金投資公平值減少約港幣14,800,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：公平值增加約港幣32,700,000元)，已計入中期期間的其他全面收益。於中期期間並無確認基金投資的任何收入或收益。

### 證券及其他投資

證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，我們維持具一定規模及適度分散的投資組合，以避免受任何單一市場的波動影響。

於中期期間，本集團錄得來自證券及其他投資的股息收入約港幣400,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣2,000,000元)，以及由於全球資本市場高度波動，因持作買賣的金融工具的公平值發生變動而錄得虧損約港幣16,900,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：虧損約港幣6,100,000元)。

於二零一六年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由對香港上市證券約港幣4,800,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣10,600,000元)以及境外上市證券約港幣67,000,000元(二零一五年十二月三十一日：境外及中國上市證券約港幣139,000,000元)的投資組成。

### 僱員

於二零一六年六月三十日，受僱員工總數為21人(二零一五年十二月三十一日：26人)。於中期期間，我們的整體員工成本約為港幣13,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣14,500,000元)，當中包括購股權費用約港幣600,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣4,500,000元)。

為鼓勵及回報員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃，並相信該計劃可有效達到此目的。本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

### 已抵押資產

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何已抵押資產。

### 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無重大或然負債。



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)有限公司董事局  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 緒言

我們已審閱列載於第13至45頁的中期財務資料，此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)於二零一六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料的報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期財務資料。

我們的責任是根據我們審閱對本中期財務資料作出結論。本報告依據我們協定的聘任條款，僅向貴公司(作為一個實體)呈報我們的結論，除此之外別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

## 審閱範圍

我們已依據香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小，故我們不能保證我們知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

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.

## 結論

按照我們的審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德陞

執業證書編號 P04659

香港，二零一六年七月二十二日

# 簡明綜合收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	4	<b>171,360</b>	517,065
收入	5	<b>9,638</b>	12,418
其他收入	6	<b>20,108</b>	5,945
員工成本		<b>(13,054)</b>	(10,080)
購股權費用		<b>(599)</b>	(4,466)
折舊		<b>(573)</b>	(1,075)
其他費用		<b>(18,940)</b>	(25,683)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損	4	<b>(16,904)</b>	(6,104)
投資物業公平值變動產生的收益	11	<b>9,443</b>	—
出售可供出售投資的收益		—	5,084
應佔合營公司業績	12	<b>(128,706)</b>	(223,915)
出售附屬公司的虧損	20	<b>(7,388)</b>	—
財務費用	7	<b>(141,710)</b>	(21,686)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(288,685)</b>	(269,562)
所得稅	8	—	—
<b>期內虧損</b>		<b>(288,685)</b>	(269,562)
期內虧損分屬於：			
本公司股東		<b>(288,685)</b>	(269,562)
分屬於本公司股東虧損的每股虧損	9		
— 基本(港元)		<b>(0.64)</b>	(0.60)
— 攤薄(港元)		不適用	不適用

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
期內虧損		<b>(288,685)</b>	(269,562)
其他全面收入：			
可能於其後重新分類至損益的項目			
可供出售投資公平值變動		<b>(14,845)</b>	32,721
換算海外業務的匯兌差額		<b>(215)</b>	(108)
應佔合營公司其他全面收益	12	<b>(12,062)</b>	—
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	20	<b>73,406</b>	—
期內的其他全面收入		<b>46,284</b>	32,613
期內全面總收入		<b>(242,401)</b>	(236,949)
全面總收入分屬於：			
本公司股東		<b>(242,401)</b>	(236,949)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

		於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	537,923	528,275
物業、機器及設備		2,813	3,384
合營公司權益	12	955,030	2,167,916
可供出售投資	13	2,215,834	2,207,382
已付按金		4,821	—
應收貸款	14	625,076	573,504
		<b>4,341,497</b>	5,480,461
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收款項		11,076	14,059
已付收購持作轉售物業按金		47,463	—
應收貸款	14	26,408	26,393
持作買賣的金融工具	15	71,935	155,825
短期銀行存款		107,876	214,576
銀行結餘及現金		1,157,468	636,918
		<b>1,422,226</b>	1,047,771
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		46,631	39,178
應付同系附屬公司賬款	16	—	65,880
應付稅項		102	102
貸款	17	707,491	863,333
		<b>754,224</b>	968,493
<b>淨流動資產</b>		<b>668,002</b>	79,278
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,009,499</b>	5,559,739

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年	於二零一五年
		六月三十日	十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	<b>184,881</b>	184,881
儲備		<b>3,605,013</b>	3,771,465
<b>總權益</b>		<b>3,789,894</b>	3,956,346
<b>非流動負債</b>			
貸款	17	<b>1,217,837</b>	1,601,625
遞延稅項負債		<b>1,768</b>	1,768
		<b>1,219,605</b>	1,603,393
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>5,009,499</b>	5,559,739

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

(未經審核)	股本 港幣千元	可換股	注資 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可供出售	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	分屬於 本公司股東 港幣千元
		優先股儲備 (附註19) 港幣千元			金融資產儲備 港幣千元			
於二零一五年一月一日的結餘	180,658	3,898,698	22,300	23,172	(12,233)	14,007	180,444	4,307,046
其他全面收入								
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	32,721	—	—	32,721
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(108)	—	(108)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(269,562)	(269,562)
期內全面總收入	—	—	—	—	32,721	(108)	(269,562)	(236,949)
以股權結算股份進行的交易	—	—	—	4,466	—	—	—	4,466
行使購股權	4,223	—	—	(1,384)	—	—	—	2,839
沒收已歸屬購股權	—	—	—	(3,613)	—	—	3,613	—
於二零一五年六月三十日的結餘	184,881	3,898,698*	22,300*	22,641*	20,488*	13,899*	(85,505)*	4,077,402
於二零一六年一月一日的結餘	184,881	3,898,698	867,560	23,439	(18,738)	(48,304)	(951,190)	3,956,346
其他全面收入								
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(14,845)	—	—	(14,845)
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(215)	—	(215)
— 應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	(12,062)	—	(12,062)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備(附註20)	—	—	—	—	—	73,406	—	73,406
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(288,685)	(288,685)
期內全面總收入	—	—	—	—	(14,845)	61,129	(288,685)	(242,401)
以股權結算股份進行的交易	—	—	—	599	—	—	—	599
通過母公司貸款的出資額(附註17(b))	—	—	75,350	—	—	—	—	75,350
於二零一六年六月三十日的結餘	184,881	3,898,698*	942,910*	24,038*	(33,583)*	12,825*	(1,239,875)*	3,789,894

\* 該等結餘總額指於簡明綜合財務狀況表中的儲備。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前虧損	<b>(288,685)</b>	(269,562)
調整：		
折舊	<b>573</b>	1,075
持作買賣金融工具公平值變動產生的虧損	<b>16,904</b>	6,104
購股權費用	<b>599</b>	4,466
應佔合營公司業績	<b>128,706</b>	223,915
投資物業公平值變動產生的收益	<b>(9,443)</b>	—
財務費用	<b>141,710</b>	21,686
銀行存款利息收入	<b>(1,266)</b>	(999)
其他利息收入	<b>(18,828)</b>	(4,941)
出售可供出售投資收益	—	(5,084)
出售一間附屬公司虧損	<b>7,388</b>	—
於營運資金變動前的經營虧損	<b>(22,342)</b>	(23,340)
按金及預付款項增加	<b>(1,865)</b>	(20,925)
收購持作轉售投資物業的已付按金增加	<b>(47,463)</b>	—
應收直接控股公司賬款減少	—	2,910
持作買賣金融工具減少／(增加)	<b>66,986</b>	(90,496)
其他應付賬款及應計費用增加／(減少)	<b>1,716</b>	(24,316)
應付同系附屬公司款項增加	—	131,752
經營所用現金	<b>(2,968)</b>	(24,415)
繳付所得稅	—	(19)
<b>經營活動現金使用淨額</b>	<b>(2,968)</b>	(24,434)
<b>投資活動現金流量</b>		
購入物業、機器及設備	<b>(2)</b>	(445)
收購投資物業的已付代價	<b>(4,485)</b>	—
收購可供出售投資	<b>(23,333)</b>	—
認購可供出售投資的預付款項	<b>(336)</b>	(426,393)
向合營公司注資	<b>(408)</b>	(63,229)
一間合營公司分派	<b>10,413</b>	—
向一間被投資方墊貸	<b>(10,000)</b>	(180,000)
向一間合營公司墊貸	<b>(43,623)</b>	—
一名受託人償還貸款	<b>4,043</b>	—
出售一間附屬公司的現金流入淨額	<b>1,131,379</b>	—
出售可供出售投資所得款項	—	31,333
已收利息	<b>17,378</b>	999
<b>投資活動現金收入／(使用)淨額</b>	<b>1,081,026</b>	(637,735)

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>融資活動現金流量</b>		
償還貸款	(574,572)	—
償還融資租賃承擔的款項	(30)	(24)
已付利息	(23,368)	(17,663)
向一間同系附屬公司還款	(65,880)	—
行使購股權的所得款項	—	2,839
<b>融資活動現金使用淨額</b>	<b>(663,850)</b>	(14,848)
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>	<b>414,208</b>	(677,017)
<b>期初現金及現金等值</b>	<b>851,494</b>	2,157,863
匯率變動影響	(358)	1
<b>期終現金及現金等值</b>	<b>1,265,344</b>	1,480,847
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
短期銀行存款	107,876	192,420
銀行結餘及現金	1,157,468	1,288,427
	<b>1,265,344</b>	1,480,847

## 1. 一般資料

截至二零一六年六月三十日止六個月，盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

本截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表所載有關截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該年度法定之年度綜合財務報表，但源於該綜合財務報表。有關該法定財務報告而須按香港公司條例(第662章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第662章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司將於適當時候向香港公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就綜合財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例(第662章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

## 2. 編製基準

中期財務報表不包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(即香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則及詮釋)規定年度財務報表須載列的所有資料，故須與本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

為對本集團的財務表現有更好的了解，本公司董事於簡明綜合收益表中披露了出售持作買賣金融工具的銷售所得款項，惟香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

中期財務報表未經審核，但已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具已按公平值計量(倘適用)外，本中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

中期財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依從者一致。

本集團於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈的多項新訂或經修訂準則及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)。在本期間內應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於本簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒發但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號的修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期延遲

本集團已開始評估採納上述新訂、經修訂或修正準則及詮釋對本集團的相關影響。本集團尚未能確定會否導致本集團的會計政策及綜合財務報表呈列有重大變化。

## 4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一六年及二零一五年中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項(附註15)分別約為港幣171,360,000元及港幣517,065,000元。

本集團於二零一六年及二零一五年整個中期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號的會計政策於簡明綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損」呈列。

## 5. 分部資料

向本公司執行董事(作為首要營運決策者)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. 基金平台投資 — 為房地產發展項目提供管理及行政服務，並投資房地產基金平台。
2. 物業投資 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。

收入及開支乃參考匯報分部所產生的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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

以下為本集團於回顧期內按匯報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一六年六月三十日止六個月

	基金平台投資	物業投資	基金投資	證券及其他投資	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入	—	9,208	—	171,790	180,998
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	—	—	(171,360)	(171,360)
簡明綜合收益表中所呈列的 收入	—	9,208	—	430	9,638
分部業績	(125,429)	15,216	4,830	(14,616)	(119,999)
銀行存款利息收入					1,266
財務費用					(141,710)
未分配的企業支出					(28,242)
除所得稅前虧損					(288,685)

## 5. 分部資料(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	基金平台投資	物業投資	基金投資	證券及 其他投資	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入	1,606	8,844	620	518,413	529,483
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	—	—	(517,065)	(517,065)
簡明綜合收益表中呈列的收入	1,606	8,844	620	1,348	12,418
分部業績	(227,474)	7,134	(1,105)	(7,124)	(228,569)
銀行存款利息收入					999
財務費用					(21,686)
未分配的企業支出					(20,306)
除所得稅前虧損					(269,562)

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收益內計入出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，本集團於香港財務報告準則第8號下的營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

分部業績為各分部的溢利或虧損，而未計及分配銀行存款利息收入、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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
— 基金平台投資	<b>1,417,543</b>	2,577,694
— 物業投資	<b>600,058</b>	537,107
— 基金投資	<b>2,316,456</b>	2,306,177
— 證券及其他投資	<b>635,140</b>	711,734
未分配資產	<b>794,526</b>	395,520
綜合資產總值	<b>5,763,723</b>	6,528,232
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 基金平台投資	<b>9,844</b>	14,739
— 物業投資	<b>3,525</b>	4,593
— 基金投資	—	48
— 證券及其他投資	<b>10,977</b>	5,401
未分配負債	<b>1,949,483</b>	2,547,105
綜合負債總值	<b>1,973,829</b>	2,571,886

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產(物業、機器及設備、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、並無分配至某分部的若干短期銀行存款以及銀行存款及現金除外)。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債(應付稅項、貸款、應付同系附屬公司賬款、遞延稅項負債以及未分配其他應付賬款及應計費用除外)。

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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	1,266	999
其他利息收入	18,828	4,941
其他	14	5
	<b>20,108</b>	5,945

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款利息	32,264	21,686
其他貸款估計利息開支(附註17(b)、(d)及(e))	108,351	—
其他	1,095	—
	<b>141,710</b>	21,686

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 8. 所得稅

由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月並無在香港產生或來自香港的應課稅溢利(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

海外稅項乃根據本集團經營所在司法權區的適用稅率計算。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月並無須繳納海外稅項的溢利(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

### 9. 每股虧損

分屬於本公司股東的每股虧損乃根據分屬於本公司股東的期內虧損港幣288,685,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣269,562,000元)及期內已發行450,990,000股普通股(截至二零一五年六月三十日止六個月：448,642,000股普通股)的加權平均數計算。

由於可換股優先股及／或未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止期間所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

### 10. 中期股息

董事不建議就中期期間派發中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 投資物業

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	<b>528,275</b>	518,694
匯率調整	<b>205</b>	(147)
重估投資物業的收益	<b>9,443</b>	9,728
於期／年末	<b>537,923</b>	528,275

  

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於香港的物業： 中期租約	<b>329,600</b>	325,200
於美國的物業： 永久業權	<b>208,323</b>	203,075
	<b>537,923</b>	528,275

本集團所有根據經營租賃以賺取租金或以資金升值為目的而持有的所有物業權益，已採用公平值模式計量，並獲分類為投資物業，及以投資物業入賬。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團位於香港及美國的投資物業的公平值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於當日進行的估值達致。該等物業的估值報告由中和邦盟的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

於本中期期間，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9,443,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣9,728,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一六年六月三十日，本集團83%(二零一五年十二月三十一日：100%)的投資物業乃根據經營租賃出租。

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 12. 合營公司權益

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	<b>919,763</b>	2,133,057
商譽	<b>35,267</b>	34,859
於期／年末	<b>955,030</b>	2,167,916

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	<b>2,167,916</b>	1,772,482
注資	<b>408</b>	1,455,218
股息分派	<b>(12,373)</b>	(10,150)
出售(附註20)	<b>(1,060,153)</b>	—
攤佔收購後虧損及其他全面收入	<b>(140,768)</b>	(1,049,634)
於期／年末	<b>955,030</b>	2,167,916

## 12. 合營公司權益(續)

本集團於二零一六年六月三十日及二零一五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	擁有權/投票權/ 溢利分佔比例		主要業務
					二零一六年 六月 三十日	二零一五年 十二月 三十一日	
Sino Prosperity Real Estate Limited(附註(a))	註冊成立	開曼群島	中華人民共和國 (「中國」)	普通股	—	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited(附註(a))	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	—	50%	投資顧問
Gemini-Rosemont Realty LLC(附註(b))	有限責任公司	美國	美國	A類成員權益*	45%	45%	物業投資及管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC(附註(b))	有限責任公司	美國	美國	成員權益#	100%	100%	物業投資及管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP(附註(b))	有限合夥	美國	美國	有限合夥人權益#	37.19%	37.19%	物業投資及管理

\* A類成員權益指對合營公司的控制權

# 成員權益及有限合夥人權益乃非控股權益

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) 於二零一四年十二月三十一日，Sino Prosperity Real Estate Limited收購於中國持有若干中國物業項目及提供裝修及裝飾服務業務的集團公司。於二零一五年七月七日，本集團訂立修訂協議及認購協議，同意將其對Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.（「該基金」，為Sino Prosperity Real Estate Limited的附屬公司）及Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.（「Fund GP」，為Sino Prosperity Real Estate Limited的另一間附屬公司）的注資承諾分別增加90,000,000美元及1,800,000美元。緊隨修訂協議及認購協議簽署後，該基金的股權結構及本公司的經濟利益及權利維持不變。增加資本承諾已獲本公司母公司盛美管理有限公司（「盛美」）於同一日期以書面決議案批准。有關交易的詳情載於本公司日期分別為二零一五年七月七日及二零一五年七月二十四日的公告及通函。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 12. 合營公司權益(續)

附註：(續)

於二零一五年十二月三十一日，本集團額外注資合共69,159,000美元(相等於約港幣536,004,000元)，其中67,803,000美元(相等於約港幣525,494,000元)注資金額已支付予該基金，餘下1,356,000美元(相等於約港幣10,510,000元)支付予Fund GP。

於二零一五年十二月三十一日，本集團對Fund GP及該基金分別有約895,000美元(相等於約港幣6,936,000元)及44,746,000美元(相等於約港幣346,829,000元)的未履行注資承擔。

於二零一六年五月十九日，本公司訂立買賣協議，出售全資附屬公司機明有限公司(「機明」，其直接持有Sino Prosperity Real Estate Limited及Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited 50%股權)，產生虧損港幣7,388,000元。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註20。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團攤佔Sino Prosperity Real Estate Limited及Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited的收購後虧損及其他全面收入總額達約港幣172,591,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：合共港幣223,915,000元)。

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與Neutron Property Fund Limited(「房地產基金」)、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC及Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)訂立買賣及出資協議，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司Gemini-Rosemont Realty LLC(「標的特設公司」)分別為45%、30%、18.423%、5.577%及1%成員權益。標的特設公司收購Rosemont的業務、資產及負債(不會轉讓予標的特設公司並由Rosemont直接擁有的若干股權除外)及Lone Rock Holdings, LLC(「Lone Rock」，為Rosemont其中一名控股股東)於Rosemont的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明Lone Rock向Rosemont Dallas NCX LP(Rosemont的全資附屬公司)借出貸款的現有承兌票據)。代價為69,152,000美元(相等於約港幣536,234,000元)，其中9,598,000美元(相等於約港幣74,416,000元)乃交易有關的直接應佔成本。

除認購標的特設公司的45%成員權益外，本集團分別以代價15,000,000美元(等值約港幣116,319,000元)及34,388,000美元(相等於約港幣266,661,000元)收購Rosemont WTC Denver GPM LLC(「Denver GPM LLC」)及Rosemont Diversified Portfolio II LP(「Portfolio II LP」)的100%成員權益及37.19%有限合夥權益。Denver GPM LLC及Portfolio II LP乃Rosemont組合下的參股項目(「參股項目」)。

此外，本集團向標的特設公司提供營運資金融資10,000,000美元(附註14(a))。

上述詳情指根據該協議下擬進行的交易(「交易」)。

有關交易的詳情載於本公司日期分別為二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月二十三日的公告及通函。

## 12. 合營公司權益(續)

附註：(續)

- (b) 標的特設公司根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國成立。其於收購 Rosemont 的業務、資產及負債(如上文所闡釋)前並無營運。於收購事項後，標的特設公司主要從事商業辦公室物業的擁有及管理。

本集團及房地產基金持有標的特設公司 A 類成員權益。兩者均擁有標的特設公司的集體控制權，而標的特設公司相關活動的決定需要 A 類成員一致同意。因此，標的特設公司乃共同安排。由於標的特設公司為有限責任公司，故此，此共同安排獲分類為合營公司。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團攤佔收購標的特設公司後溢利為 2,434,000 美元(相等於約港幣 18,873,000 元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

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

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

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價 5,500,000 美元從 Rosemont 收購 Denver GPM LLC 全部成員權益，並向 Denver GPM LLC 額外注資 9,500,000 美元。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團攤佔收購後虧損為 215,000 美元(相等於約港幣 1,667,000 元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)，而獲分派股息為 221,000 美元(相等於約港幣 1,716,000 元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價 34,388,000 美元(相等於約港幣 266,661,000 元)收購 Portfolio II LP 的 37.19% 有限合夥人權益。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團攤佔收購後溢利為 1,884,000 美元(相等於約港幣 14,617,000 元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)，而獲分派股息為 1,373,000 美元(相等於約港幣 10,657,000 元)(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

交易於二零一五年八月二十二日完成，以及於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，本集團並無未履行承擔。

如上文所闡釋，本集團於交易完成後，已收購標的特設公司控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目乃計入本集團於標的特設公司的部分權益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 13. 可供出售投資

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	107,277	107,313
會所債券(附註(b))	3,333	—
非上市基金投資(附註(c))	2,105,554	2,100,399
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	<b>2,215,834</b>	<b>2,207,382</b>

附註：

- (a)(i) 非上市股本投資包括對在香港境外註冊成立的一間私人實體(本集團持有被投資方的股權少於2%(二零一五年十二月三十一日：少於2%))發行的非上市股本證券的投資港幣15,212,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣15,212,000元)(扣除減值撥備後)。
- (a)(ii) 於報告期末，本集團持有中國實體5%非上市股本權益，於二零一六年六月三十日達人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,755,000元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,791,000元))。
- (a)(iii) 於報告期末，本集團持有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P'0006 A' Beckett Pty Ltd.(「受託人」)股本中的受託人普通股，金額為14,285,714澳元(相等於約港幣89,980,000元)(二零一五年十二月三十一日：14,285,714澳元(相等於約港幣89,980,000元))。該信託的目標是完成建議於澳洲墨爾本地塊上發展一幢住宅大樓。
- 由於本集團並無權力監管或參與被投資實體的財務營運政策從而自其業務活動取得利益，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。
- (a)(iv) 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，故上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量。本集團無意於不久將來出售該等非上市股本投資。
- (b) 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，故於報告期末，會所債券港幣3,333,000元乃分類為可供出售投資，按成本減減值計量。

## 13. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(c) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
按公平值計(附註(c)(i)、(c)(ii)及(c)(iii))	<b>366,417</b>	361,262
按成本計(附註(c)(iv)及(c)(v))	<b>1,739,137</b>	1,739,137
	<b>2,105,554</b>	2,100,399

(c)(i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約418,000股(二零一五年十二月三十一日：418,000股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團的核心業務證券投資的回報率。本集團持有的參與股份於二零一六年六月三十日的公平值約為港幣131,856,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣139,309,000元)。

(c)(ii) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體的子基金(「子基金甲」)約119,000股(二零一五年十二月三十一日：101,000股)參與可贖回優先股。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，以於所有市況下產生正面回報。本集團持有的子基金甲參與可贖回優先股於二零一六年六月三十日的公平值約為港幣129,067,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣114,272,000元)。

(c)(iii) 於報告期末，本集團亦持有上述投資實體的另一項子基金(「子基金乙」)約110,000股(二零一五年十二月三十一日：110,000股)參與可贖回優先股。子基金乙透過利用多策略投資方式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。本集團持有的子基金乙參與可贖回優先股於二零一六年六月三十日的公平值約為港幣105,494,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣107,681,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 13. 可供出售投資(續)

附註：(續)

- (c)(iv) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「私募股權基金」)約637,000股(二零一五年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份及房地產基金(附註12(b))約1,012,000股(二零一五年十二月三十一日：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份。私募股權基金及房地產基金的投資於二零一六年六月三十日的賬面值分別約為港幣500,506,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣500,506,000元)及約港幣775,818,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣775,818,000元)。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、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。

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。

由於私募股權基金及房地產基金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，故乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

- (c)(v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與Prosperity Risk Balanced Fund LP(「PRB基金」)訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資承諾總金額60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)。本集團承諾的金額佔承諾總額800,000,000美元(相等於約港幣6,200,000,000元)的7.5%。PRB基金現正尋求合資格投資者，作為有限合夥人投資於其中。於二零一六年六月三十日，於PRB基金的投資賬面值約為港幣462,813,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣462,813,000元)。

PRB基金的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期回報為每年不少於債務工具的6%。於PRB基金的投資的詳情載於本公司日期分別為二零一五年十一月三日及二零一五年十一月二十五日的公告及通函。

於二零一六年六月三十日，本集團有未履行出資承擔約285,000美元(相等於約港幣2,187,000元)(二零一五年十二月三十一日：285,000美元(相等於約港幣2,187,000元))。

上文附註(c)(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被投資實體的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。

## 14. 應收貸款

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>即期：</b>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	<b>26,408</b>	26,393
<b>非即期：</b>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	<b>412,185</b>	368,207
向被投資實體提供貸款(附註(b))	<b>190,000</b>	180,000
向受託人提供貸款(附註(c))	<b>20,848</b>	23,256
向合營公司的成員提供貸款(附註(d))	<b>2,043</b>	2,041
	<b>625,076</b>	573,504
	<b>651,484</b>	599,897

附註：

(a) 於二零一六年六月三十日，本金總額為3,404,000美元(相等於約港幣26,408,000元)(二零一五年十二月三十一日：3,404,000美元(相等於約港幣26,393,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。該等貸款乃按年利率5%計息，須於要求時償還，因此於報告期末分類為流動資產。

於二零一六年六月三十日，本金總額為53,125,000美元(相等於約港幣412,185,000元)(二零一五年十二月三十一日：47,500,000美元(相等於約港幣368,207,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。該等貸款乃按年利率5%至6%計息，須於二零二零年及二零二一年(二零一五年十二月三十一日：二零二零年)內償還，因此於報告期末分類為非流動資產。

所有向合營公司提供的貸款均為無抵押。

(b) 於二零一六年六月三十日，本金總額約為港幣190,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣180,000,000元)的應收貸款為應收被投資實體貸款。該等貸款乃按年利率6%計息，須於二零一八年至二零一九年(二零一五年十二月三十一日：二零一八年)內償還，並由房地產基金(為持有合營公司30%A類股東權益的股東)擔保(附註12(b))。

(c) 於二零一六年六月三十日，本金總額為3,603,000澳元(相等於約港幣20,848,000元)(二零一五年十二月三十一日：4,121,170澳元(相等於約港幣23,256,000元))的應收貸款為有關可供出售投資的應收受託人(附註13(a)(iii))貸款。該貸款乃按年利率10%計息，為無抵押及須於二零一七年償還。

(d) 於二零一六年六月三十日，本金額約為263,368美元(相等於約港幣2,043,000元)(二零一五年十二月三十一日：263,368美元(相等於約港幣2,041,000元))的應收貸款為應收持有合營公司B類股東權益的股東貸款(附註12(b))。該貸款乃按年利率6%計息，為有抵押及須於二零二零年償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 15. 持作買賣的金融工具

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	4,758	10,606
— 於中國、美國、歐洲及日本上市的股本證券	67,014	138,958
衍生工具：		
— 遠期外匯合約及期貨合約	163	6,261
	<b>71,935</b>	155,825

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、美國、歐洲及日本上市。本集團維持一套涉及基金投資、保健、製造商、零售、保險、資訊科技及天然資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：油價暴跌、環球資本市場波動，包括美國經濟強勁及歐元區表現疲弱。

## 16. 應付同系附屬公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 17. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任	45	45
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a)及(b))	707,446	863,288
	<b>707,491</b>	863,333
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	48	71
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a))	—	399,833
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(c)及(d))	758,614	758,270
— 無抵押及須於五年後償還(附註(e))	459,175	443,451
	<b>1,217,837</b>	1,601,625
	<b>1,925,328</b>	2,464,958

於報告期末，本集團銀行及其他貸款為：

附註：

- (a) 於二零一六年六月三十日，銀行貸款港幣448,833,000元(二零一五年十二月三十一日：銀行貸款港幣497,833,000元中，流動負債項下為港幣98,000,000元，須於一年內償還，餘下結餘為非流動負債項下港幣399,833,000元，須於一年後但兩年內償還)乃無抵押，須於一年內償還並按浮動利率計息。於二零一六年六月三十日，平均利率為每年1.95%(二零一五年十二月三十一日：2.07%)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 17. 貸款(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一五年八月十二日，於流動負債項下的貸款100,000,000美元(相等於約港幣775,096,000元)(「其他貸款I」)乃由遠洋集團控股有限公司(本公司最終母公司)的間接全資附屬公司盛美提供。其他貸款I已於二零一五年八月十七日提取(「提取日期I」)。到期款項為無抵押，並須於二零一六年二月悉數償還及按固定年利率2.04%計息。於二零一六年二月十七日(「延長日期」)，其他貸款I的到期日已延長至二零一七年二月十六日。

其他貸款I於提取日期I及延長日期的公平值分別為95,113,000美元(相等於約港幣737,216,000元)及90,330,000美元(相等於約港幣703,869,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款I於提取日期I後藉運用13.06%的實際年利率及於延長日期後藉運用13.77%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。於二零一六年六月二十八日，其他貸款I的金額約為64,402,000美元(相等於約港幣499,733,000元)已償還。估算利息開支約為港幣67,934,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)(附註7)已於截至二零一六年六月三十日止六個月在損益確認。其他貸款I的賬面值為港幣258,613,000元，(二零一五年十二月三十一日：港幣765,288,000元)，已於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日列為須於一年內償還。

於延長日期，其他貸款I的賬面值為港幣779,219,000元。由於該貸款為由盛美提供，於延長日期，賬面值及公平值之間的差額港幣75,350,000元乃指母公司透過借貸撥付的出資額，並於簡明綜合權益變動表中確認。

- (c) 於二零一五年十二月三十一日，本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的中國委託貸款人民幣21,000,000元(相等於約港幣25,066,000元)，此為無抵押，並須於二零一九年悉數償還(分為須於兩年後但五年內償還)及按固定年利率7.34%計息。由二零一六年三月七日起，利率已減至每年4.75%。委託貸款已於二零一六年六月二日全數償還。
- (d) 於二零一五年十二月二日，於非流動負債項下的貸款125,000,000美元(相等於約港幣968,870,000元)(「其他貸款II」)為盛美提供的貸款。其他貸款II已於二零一五年十二月七日提取(「提取日期II」)。到期款項為無抵押，並須於二零一八年悉數償還及按固定年利率1.90%計息。

其他貸款II於提取日期II的公平值為94,199,000美元(相等於約港幣730,129,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款II藉運用12.24%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣24,692,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)(附註7)已於截至二零一六年六月三十日止六個月在損益確認。其他貸款II的賬面值為港幣758,614,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣733,204,000元)，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日列為須於兩年後但五年內償還。

## 17. 貸款(續)

附註：(續)

- (e) 於二零一五年八月五日，貸款港幣1,000,000,000元(「其他貸款III」)為盛美提供的貸款，此為無抵押，並須於二零二五年悉數償還及按固定年利率2.04%計息。其他貸款III已於二零一五年八月七日提取(「提取日期III」)。

其他貸款III於提取日期III的公平值為港幣431,361,000元，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款III藉運用12.34%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣15,725,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)(附註7)已於截至二零一六年六月三十日止六個月在損益確認。其他貸款III的賬面值為港幣459,175,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣443,451,000元)，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日列為須於五年後償還。

- (f) 於二零一五年八月三十一日，本集團已與盛美訂立新信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,431,146,000元)。於二零一六年六月三十日，信貸尚未動用。已授出信貸為無抵押，並須於二零二零年悉數償還及按固定年利率2.04%計息。

## 18. 股本

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
450,990,000股(二零一五年：448,100,000股)普通股	<b>184,881</b>	180,658
行使購股權	—	4,223
450,990,000股(二零一五年：450,990,000股)普通股	<b>184,881</b>	184,881

於本中期期間，本公司的已發行股本組成並無變動。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 19. 可換股優先股

於二零一四年十二月二十三日，本公司於取得本公司獨立股東於當日的股東特別大會上批准後，向母公司盛美發行1,300,000,000股每股面值港幣3元的無投票權可換股優先股（「可換股優先股」），總認購價為港幣3,900,000,000元。

本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票（若干有限例外子除外）。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉（「酌情不派付限制」）。除一種按浮動年利率（經參考香港政府發行的10年期政府債券的現行年化到期收息率而釐定）計算的非累計浮動優先股息（受限於酌情不派付限制）外，可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

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

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

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

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，可換股優先股的所得款項港幣3,900,000,000元（扣除專業費用港幣1,302,000元）已確認為可換股優先股儲備。

## 20. 出售附屬公司

於二零一六年五月十九日，本公司訂立買賣協議以出售機明，並向環球鑫彩控股有限公司轉讓本集團提供的所有貸款達港幣2,308,875,000元的利益（「貸款轉讓」），現金代價約為人民幣970,000,000元（相等於約港幣1,131,379,000元）。機明為一間投資控股公司，其直接持有兩間合營公司的50%股權，即(i) Sino Prosperity Real Estate Limited（附註12(a)）及(ii) Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited（附註12(a)）。在出售完成後，機明將不再為本公司的附屬公司。出售機明已於二零一六年六月二十八日完成。有關出售的詳情分別載於本公司日期為二零一六年五月十九日及二零一六年六月二十八日的公告，以及日期為二零一六年六月十日的通函。

出售產生的虧損於簡明綜合收益表列作「出售附屬公司的虧損」，並按下列各項計算：

	港幣千元
<b>出售負債淨額：</b>	
合營公司權益(附註12)	1,060,153
預付款項	15
應付直接控股公司款項	<u>(2,308,875)</u>
	(1,248,707)
<b>出售附屬公司的虧損：</b>	
已收代價	1,131,379
出售負債淨值	1,248,707
出售附屬公司的資產淨值從股權重新分類為損益的累計匯兌差額	(73,406)
貸款轉讓	(2,308,875)
有關出售附屬公司的直接開支	<u>(5,193)</u>
<b>出售附屬公司的虧損</b>	<u><u>(7,388)</u></u>
按以下方式支付：	
現金	<u><u>1,131,379</u></u>

出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額的分析如下：

	港幣千元
<b>出售附屬公司產生的現金流入淨額：</b>	
已收現金代價	<u><u>1,131,379</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 21. 經營租賃承擔

### 本集團作為承租人：

於報告期末，本集團擁有有關租賃房屋的不可撤銷之經營租賃承擔的未償還未來最低租金，其到期日如下：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	<b>4,762</b>	4,842
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>857</b>	3,203
	<b>5,619</b>	8,045

經營租賃支出乃本集團因租用若干辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期為一至三年，租金在租約期內是固定的。

### 本集團作為出租人：

期內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兩年，租金於租約期內為固定的。

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

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	<b>11,348</b>	13,013
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>4,173</b>	4,105
	<b>15,521</b>	17,118

## 22. 資本承擔

已訂約但未就以下各項於中期財務報表內撥備的資本開支：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
向一間合營公司注資	—	353,765
向非上市基金投資注資(附註 13(c)(v))	2,187	2,187
收購位於美國的特作轉售物業	370,094	—
收購位於香港的投資物業	12,420	—
	<b>384,701</b>	355,952

## 23. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一六年六月三十日止六個月為港幣 4,457,000 元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣 6,958,000 元)。

除有關附註披露的向合營公司提供貸款、應付同系附屬公司賬款及貸款以及下文披露的交易外，本集團並無與關聯方訂立任何其他交易。

除於財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於截至二零一六年六月三十日止六個月，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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
與母公司的交易		
— 已付／應付利息	27,185	14,313
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金	208	279
— 已付樓宇管理費	21	10
	<b>229</b>	289
與合營公司的交易		
— 其他貸款利息收入	12,124	—

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 24. 公平值計量

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)。

### 於簡明綜合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13(c)(i)、(c)(ii)及(c)(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。

於二零一六年六月三十日，可供出售投資及持作買賣的金融工具的公平值分別為港幣366,417,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣361,262,000元)及港幣71,935,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣155,825,000元)。

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一六年六月三十日，董事（「董事」）及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份或相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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

根據下文「購股權計劃」一節所述本公司的購股權計劃，向下列董事授出的購股權使彼等有權認購本公司普通股（「股份」）。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零一六年六月三十日，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	於二零一六年		於二零一六年
				六月三十日	每股股份	六月三十日
				可行使購股權	的行使價	佔已發行
				涉及的股份數目	港元	股份權益的
						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 二零一六年六月二十二日	4,000,000 (好)	0.96	0.887%
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 二零一六年六月二十二日	2,000,000 (好)	1.40	0.443%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日	16,000,000 (好) (附註1)	0.96	3.548%
				總計：18,000,000 (好)		3.991%

## 其他資料

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於二零一六年	每股股份 的行使價 港元	於二零一六年
				六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目		六月三十日 佔已發行 股份權益的 概約百分比
崔月明	實益擁有人	二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	790,000(好)	1.27	0.175%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.665%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：3,500,000(好)		0.776%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	1,000,000(好)	0.96	0.222%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：1,500,000(好)		0.333%

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服務合約授予沈培英先生。於本公司股東在二零一三年九月十六日批准服務合約後，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」)須於二零一三年八月九日(即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服務合約，或(ii)沈培英先生根據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。由於二零一三年八月九日的第一及第二週年經已過去，額外8,000,000份購股權經已歸屬。因此，於二零一六年六月三十日，合共12,000,000份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
- 「好」字表示股份為好倉。

## 本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一六年六月三十日，董事於遠洋集團控股有限公司(「遠洋」，連同其附屬公司，「遠洋集團」)(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋的股份數目	於 二零一六年 六月三十日 佔遠洋已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	3,127,000 (好)	0.042%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好)	1.703%
		(附註1)	
	信託受益人	8,652,117 (好)	0.115%
		(附註2)	
		總計：139,730,295 (好)	1.860%
沈培英	實益擁有人	1,475,330 (好)	0.020%
崔月明	實益擁有人	84,373 (好)	0.001%
李洪波	實益擁有人	76,296 (好)	0.001%

附註：

1. 遠洋的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋的8,652,117股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託持有。
3. 「好」字表示遠洋的股份為好倉。

## 其他資料

### 本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉

遠洋已為遠洋集團的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋於二零一零年三月二十二日（「採納日期」）採納的限制性股份獎勵計劃，以挽留及鼓勵遠洋集團僱員，有利於遠洋集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋於採納日期已發行股本百分之三的股份及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

另一計劃是遠洋的購股權計劃，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集團的僱員致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋的購股權計劃，購股權可授予遠洋集團的合資格董事及僱員以認購遠洋的新股份。

就遠洋的限制性股份獎勵計劃而言，下列董事根據限制性股份獎勵計劃獲授若干股份獎勵，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋（作為本公司的相聯法團）的股份中擁有權益。於二零一六年六月三十日彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	於二零一六年	於二零一六年
			六月三十日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋的股份數目	六月三十日 佔遠洋 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一四年三月十八日	699,525 (好)	0.009%
		二零一五年三月十八日	1,411,358 (好)	0.019%
		二零一六年三月二十五日	1,871,200 (好)	0.025%
		總計：3,982,083 (好)	0.053%	
沈培英	實益擁有人	二零一四年三月十八日	235,575 (好)	0.003%
		二零一五年三月十八日	508,095 (好)	0.007%
		二零一六年三月二十五日	657,500 (好)	0.009%
		總計：1,401,170 (好)	0.019%	

董事姓名	身份	授出日期	於二零一六年六月三十日	
			獎勵但尚未歸屬的遠洋的股份數目	佔遠洋已發行股本權益的概約百分比
崔月明	實益擁有人	二零一四年三月十八日	40,500 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	56,438 (好)	0.001%
		二零一六年三月二十五日	97,900 (好)	0.001%
		總計：194,838 (好)	0.003%	
李洪波	實益擁有人	二零一四年三月十八日	33,075 (好)	少於0.001%
		二零一五年三月十八日	56,438 (好)	0.001%
		二零一六年三月二十五日	163,100 (好)	0.002%
		總計：252,613 (好)	0.003%	

附註：「好」字表示遠洋的股份為好倉。

就遠洋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的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於二零一六年六月三十日，由彼等持有的遠洋的購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註4)	該等購股權於二零一六年六月三十日佔遠洋於二零一六年六月三十日已發行股本權益的概約百分比		
				於二零一六年六月三十日可行使購股權涉及的遠洋股份數目	每股股份的行市價 港元	於二零一六年六月三十日已發行股本權益的概約百分比
李明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	6,280,000 (好)	3.57	0.084%
		二零一五年八月二十七日	(附註2)	1,800,000 (好)	4.04	0.024%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	20,000,000 (好)	3.80	0.266%
		總計：28,080,000 (好)		0.374%		
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	2,330,000 (好)	3.57	0.031%
		二零一五年八月二十七日	(附註2)	800,000 (好)	4.04	0.011%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	5,000,000 (好)	3.80	0.067%
		總計：8,130,000 (好)		0.108%		

## 其他資料

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註4)	該等購股權		
				於二零一六年 六月三十日 可行使購股權 涉及的遠洋 股份數目	每股股份的 行使價 港元	於二零一六年 六月三十日 已發行股本 權益的 概約百分比
崔月明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	200,000(好)	3.57	0.003%
		二零一五年八月二十七日	(附註2)	450,000(好)	4.04	0.006%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	3,000,000(好)	3.80	0.040%
				總計: 3,650,000(好)		0.049%
李洪波	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註2)	700,000(好)	4.04	0.009%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	4,000,000(好)	3.80	0.053%
				總計: 4,700,000(好)		0.063%

附註：

- 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。
- 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- 遠洋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」字表示遠洋的股份為好倉。

於二零一六年六月三十日，除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須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。

## 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上，本公司股東採納了本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）。

於截至二零一六年六月三十日止六個月（「中期期間」），購股權計劃項下購股權變動詳情概要如下：

	授出日期	每股股份 行使價 港幣	於二零一六年 一月一日的 結餘	可行使購股權涉及的股份數目			於二零一六年 六月三十日的 結餘	行使期
				於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於中期期間 已失效		
<b>董事</b>								
李明	二零一三年八月九日	0.96	4,000,000 (好)	—	—	—	4,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
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 二零一六年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	16,000,000 (好) (附註1)	—	—	—	16,000,000 (好) (附註1)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
崔月明	二零一五年三月九日	1.27	790,000 (好)	—	—	—	790,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
黎國鴻	二零一三年八月九日	0.96	3,000,000 (好)	—	—	—	3,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000 (好)	—	—	—	500,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	1,000,000 (好)	—	—	—	1,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000 (好)	—	—	—	500,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
<b>本集團僱員</b>								
	二零一一年八月二十六日	1.40	1,300,000 (好)	—	—	—	1,300,000 (好)	二零一一年八月二十六日至 二零一六年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	5,820,000 (好)	—	—	—	5,820,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	3,000,000 (好)	—	—	—	3,000,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
總計			37,910,000 (好)	—	—	—	37,910,000 (好)	

附註：

1. 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服務合約授予沈培英先生。於本公司股東在二零一三年九月十六日批准服務合約後，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」）須於二零一三年八月九日（即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服務合約，或 (ii) 沈培英先生根據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。由於二零一三年八月九日的第一及第二週年經已過去，額外 8,000,000 份購股權經已歸屬。因此，於二零一六年六月三十日，合共 12,000,000 份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
2. 「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) 於中期期間任何時間，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) 在中期期間董事、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

於二零一六年六月三十日，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：

名稱	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔二零一六年 六月三十日 已發行股份的 概約百分比
遠洋	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
耀勝發展有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
信洋國際有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625 (好)	69.29%
	實益擁有人	1,300,000,000 (好) (附註1)	288.25%
	總計：	1,612,504,625 (好)	357.55%

附註：

- 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日發行的13億股無投票權可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後可予配發及發行予盛美(遠洋的全資附屬公司)的13億股相關股份。
- 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的1,612,504,625股股份中擁有權益。
- 「好」字表示於股份的好倉。

## 其他資料

除於此披露者外，於二零一六年六月三十日，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，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

## 企業管治

於中期期間，本公司已於上市規則附錄十四所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文（「守則條文」），惟第A.6.7及E.1.2條守則條文除外，其規定李明先生（董事局榮譽主席兼非執行董事，「榮譽主席」）及全體其他非執行董事應出席本公司股東大會。

由於須出席其他已預先安排的業務事宜，故(i)榮譽主席及李洪波先生（為非執行董事）未能出席本公司於二零一六年四月二十二日舉行的股東週年大會及本公司於二零一六年六月二十八日舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）；及(ii)鄧偉先生（為獨立非執行董事）未能出席股東特別大會。

## 核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會（「審核委員會」）的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。審核委員會與本公司的管理層已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論核數、內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。

## 董事及相關僱員進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則，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中期期間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。

## 董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露董事自本公司二零一五年年報日期起的資料變動載列如下：

李洪波先生獲委任為遠洋(聯交所上市公司)(股份代號：3377，為本公司控股股東)執行董事兼投資委員會委員，自二零一六年三月二十二日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露。

## 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中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

## 充足公眾持股量

根據本公司所知悉的公開資料及據董事知悉，董事確認於整個中期期間，本公司就其股份一直維持上市規則訂明的充足公眾持股量。

### 根據上市規則第 13 章第 13.21 條之持續披露規定

於二零一四年一月二十三日(經日期為二零一五年一月七日之補充契據修訂及補充)，本公司(作為借方)、遠洋(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)就授予本公司本金為港幣 500,000,000 元之經續期有期貸款訂立信貸協議(「**信貸協議**」)。信貸期由二零一四年一月二十三日起計為期 36 個月。

根據信貸協議，本公司及遠洋各自須確保遠洋將一直維持為(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，否則將被視為信貸協議項下的違約事件。

代表董事局

執行董事  
黎國鴻

二零一六年七月二十二日

## 董事局

### 榮譽主席

李明

### 執行董事

沈培英(首席執行官)  
崔月明  
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  
鄧偉

## 審核委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
鄧偉

## 薪酬委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
鄧偉

## 提名委員會

李明(主席)  
沈培英  
羅子璘  
盧煥波  
鄧偉

## 投資委員會

沈培英(主席)  
黎國鴻  
羅子璘

## 公司秘書

俞佩君

## 授權代表

黎國鴻  
俞佩君

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 法律顧問

薛馮鄭岑律師行

## 主要往來銀行

星展銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東 183 號  
合和中心 22 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)