



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

2018
中期報告



目錄

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

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)

收入	92,214	35,643
除所得稅前溢利／(虧損)	31,077	(81,343)
期內溢利／(虧損)	24,350	(92,225)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)	15,874	(92,225)
每股盈利／(虧損) — 基本(港元)	0.04	(0.20)
每股盈利／(虧損) — 攤薄(港元)	0.02	不適用

(港幣千元)	於二零一八年	於二零一七年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)

資產總值	7,568,123	6,589,265
分屬於本公司股東的權益	5,458,647	5,475,671
現金及現金等值	1,612,704	1,514,828

主席報告

本人謹代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「中期期間」)的業績。

二零一八年中期業績

於中期期間，本集團錄得分屬於股東的溢利約港幣 15,900,000 元，而於截至二零一七年六月三十日止相應期間則錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣 92,200,000 元。轉虧為盈乃主要由於以下各項綜合影響導致：

- (i) 於中期期間，本公司的財務費用減少約港幣 67,600,000 元，主要因為本公司於二零一七年實行的改善資本架構的措施，有效減低有關本公司結欠盛美管理有限公司(「盛美」)(本公司控股股東遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)的一間附屬公司)的股東貸款的非現金估算利息開支及利息開支；
- (ii) 於中期期間，本集團收購一個於美利堅合眾國(「美國」)加州三藩市半島的核心地帶擁有及經營核心寫字樓的投資合夥企業(「投資合夥企業」)的股本權益，致令租金收入增長約港幣 25,400,000 元；及
- (iii) 股息收入增加約港幣 31,300,000 元，主要由於本集團於早年投資若干基金投資的收成。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

中期期間核心舉措

本集團的主要業務為基金平台投資、物業投資及開發、基金投資及證券投資業務。

就基金平台投資而言，本集團持續物色於目標及選定市場的寶貴投資機會，以爭取投資回報最大化，並多元化基金平台業務。於二零一八年二月，本集團以約 7,400,000 美元的購買代價收購了投資合夥企業的一般合夥權益及若干有限合夥權益。該收購致令本集團進一步發展其核心業務策略，並有助本集團提升及擴展其與各利益相關者的策略業務聯繫。除經常性租金收入外，本集團亦享有資產管理費及由其相關物業資本增值帶來的投資合夥企業權益反饋。

就物業開發而言，本集團已聯合成熟的商業夥伴共同推進我們的試點重建項目，該項目位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道 531 至 537 號及 539 號。在就該項目提交總樓面面積約 8 萬平方呎的重建計劃後，本集團已於二零一八年第二季度動工拆除位於項目工地的兩棟現有空置樓宇，工程預期於二零一八年第三季度開始施工。

發展前景

向前展望，本集團將運用我們已有效建立的市場知識、網絡及人脈，致力在瞬息萬變的市場環境下進一步發展我們的核心業務，並抓緊任何到來的投資機會。

透過與 Gemini-Rosemont Realty LLC (「GR Realty」)(我們於美國的基金投資平台)的策略合作，我們將繼續紮根於美國房地產市場，尤其是核心市場，從而令我們能夠於日新月異的投資環境中快速作出應變。GR Realty 為全面綜合投資平台，旗下所管理的資產約為 14 億美元，範圍覆蓋美國 19 個州份，且具備豐富當地市場經驗，得以識別及降低投資風險水平，並及時就市場趨勢作出應變。

除美國市場外，本集團亦正於全球核心市場物色穩健並具有巨大潛力的業務機會，包括但不限於香港及中國大灣區。

本集團將繼續專注與我們的業務合作夥伴發展互惠關係，於當地及全球擴展我們的投資平台，致力於可見未來提高股東回報。

致謝

本人謹代表董事局就全體股東、投資者、業務合作夥伴及銀行企業的支持，以及我們董事、管理層及員工的盡忠職守表示最衷心的感謝。在控股股東遠洋的持續支持下，我們將繼續向前邁進及加快未來增長及發展。

榮譽主席

李明

香港，二零一八年七月二十七日

財務回顧

收入

於中期期間，本集團錄得收入大幅增加至約港幣 92,200,000 元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣 35,600,000 元），主要由於 (i) 在二零一八年上半年收購一個投資合夥企業（其於美國加州三藩市半島的核心地帶擁有核心寫字樓）的股本權益，致令租金收入增長約港幣 25,400,000 元；及 (ii) 股息收入增加約港幣 31,300,000 元，主要由於本集團於早年投資的若干基金投資的收成。

應佔合營公司業績

於中期期間，本集團錄得應佔合營公司業績產生虧損約港幣 28,100,000 元（截至二零一七年六月三十日止六個月：收益約港幣 9,100,000 元），此乃由於分佔美國房地產基金平台 — GR Realty 的虧損所致。由於美國房地產市場的城市及子市場間的不平衡發展，自上年度起，GR Realty 積極調整其策略，旨在更集中地將專注力及資源投放於已選定核心城市及子市場，藉此把握未來的投資良機。於中期期間，部分位於非核心城市及子市場的項目已變現，從而導致 GR Realty 產生虧損。

財務費用

本集團於中期期間錄得財務費用大幅減少至約港幣 14,300,000 元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月則錄得約港幣 81,800,000 元，此乃由於本公司於二零一七年實行改善資本架構的措施，有效減低有關本公司結欠盛美（遠洋的一間附屬公司）的股東貸款的非現金估算利息開支及利息開支。在遠洋持續強勁的財務支持下，經資本架構改善後，該股東貸款被於二零一七年五月向盛美發行的永久債券取代，永久債券獲確認為本公司的權益。因此，於發行永久債券後，概無就股東貸款進一步確認財務費用。

分屬於本公司股東的溢利

於中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣 15,900,000 元，而截至二零一七年六月三十日止相應期間則錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣 92,200,000 元。因此於中期期間，本集團錄得每股普通股的基本盈利約港幣 0.04 元，而截至二零一七年六月三十日止六個月錄得每股普通股的基本虧損約港幣 0.20 元。於中期期間，每股普通股的攤薄盈利為港幣 0.02 元（截至二零一七年六月三十日止六個月：因具反攤薄作用而為不適用）。管理層將會繼續專注於改善股東回報作為持續進行的首要工作。

股本削減及修訂可換股優先股的條款

為實施更靈活的股息政策及提高股東、潛在投資者及業務合作夥伴的信心，以有利於本集團未來業務發展，且尤其在遠洋持續強勁的財務支持下，本集團已積極尋找方法改善其財務狀況並優化其資本架構。

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份註銷契據，落實涉及註銷盛美持有的 43,333,334 股可換股優先股（即佔本公司當日全部已發行可換股優先股約 5.23%）的建議股本削減。於二零一八年五月三日，股本削減已告生效，且股本削減已產生進賬額約港幣 130,000,000 元並已轉撥及於本公司股本削減儲備賬中入賬，並可供抵銷本公司任何累計虧損及／或於未來適當時候分派予股東。有關交易詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零一八年一月二十六日，本公司亦與盛美訂立第二份補充契據，據此，訂約方有條件地同意修訂本公司可換股優先股（「可換股優先股」）的若干條款，當中包括：(i) 根據第二份補充契據條款將可換股優先股兌換期提前至緊隨建議修訂生效日期後首個營業日開始；(ii) 將可換股優先股兌換價由港幣 3 元增加至港幣 6 元（可予調整）；及 (iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率 3% 計算。



管理層討論與分析

第二份補充契據項下的建議修訂構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)項下本公司的關連交易，並已獲本公司獨立股東於本公司於二零一八年三月二十八日舉行的股東特別大會上批准，且於二零一八年四月二十五日生效。有關交易詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及日期為二零一八年二月二十八日的通函。

財務資源及流動資金

於二零一八年六月三十日，貸款本金總額由二零一七年十二月三十一日約港幣500,000,000元增加至約港幣926,100,000元，主要由於已確認屬於投資合夥企業的以美元計值的銀行貸款約54,300,000美元(相等於約港幣426,100,000元)，本集團於二零一八年上半年完成對投資合夥企業股本權益的收購，並據此於本集團的綜合財務報表中合併其資產及負債。本金金額為港幣100,000,000元的貸款將於一年內償還。除上述者外，本集團於二零一八年六月三十日並無任何其他計息債務。

本集團的淨借貸比率乃按總借貸減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一八年六月三十日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為港幣1,612,700,000元(於二零一七年十二月三十一日：約港幣1,514,800,000元)，足以支付本集團於二零一八年六月三十日本金金額為約港幣926,100,000元(於二零一七年十二月三十一日：約港幣500,000,000元)的所有貸款。因此，本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

憑藉本集團靈活的財務管理政策及遠洋持續提供強大的財務支持，我們有信心在未來數年能維持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。

財務擔保

於二零一八年六月三十日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

已抵押資產

於二零一八年六月三十日，本集團的已抵押存款約為港幣27,200,000元(於二零一七年十二月三十一日：無)及已抵押美國投資物業賬面值約為港幣709,500,000元(於二零一七年十二月三十一日：無)。該已抵押存款及投資物業被用作確保取得投資合夥企業的一筆約54,300,000美元(相等於約港幣426,100,000元)的長期銀行貸款，並按固定年利率約3.72%計息。

業務回顧

於中期期間，本集團繼續以價值投資及積極優化其資產分配的理念為本。於中期期間，本集團主要業務的收入及經營業績貢獻的分析載於在本報告下文所披露本集團未經審核簡明綜合財務報表附註6。

基金平台投資

GR Realty(本集團擁有45%成員權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目。於中期期間，由於本集團於GR Realty的權益，本集團分佔虧損約港幣28,100,000元，並收取來自GR Realty控制的若干參股項目的股息約港幣5,400,000元。於二零一八年六月三十日，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950,200,000元。

於中期期間，GR Realty持續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國19個州份的超過52項商業物業組成(81幢樓宇)，面積超過10,600,000平方呎。本集團可利用GR Realty的扎實經驗及良好關係，目標為把握美國物業市場的增長，並積極加強本集團於當地的知名度，以及將我們的基金平台投資業務及物業投資組合分散至美國多個州份，同時藉助其在美國的知名度及佔有率，讓本集團穩站於優勢地位。

管理層討論與分析

於二零一八年二月，本集團完成收購投資合夥企業普通合夥人100%股權及有限合夥人19.5%股權，其擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島的核心地帶的核心寫字樓（「辦公物業」），現金代價為約7,400,000美元（相等於約港幣57,800,000元）。該收購事項有助本集團能夠實際控制投資合夥企業的相關普通合夥人，故本集團實際擁有經營、管理及控制投資合夥企業業務及事務的完整、唯一及完全權利、權力及酌情權。於收購事項後，辦公物業已確認作為投資物業，並於中期期間產生穩定租金收入且貢獻租金收入約港幣25,400,000元。辦公物業由一棟三層高的商業樓宇組成，總樓面面積為約159,000平方呎，並全部出租予一名具投資級別信用的租戶（其為一個集團的成員公司，該集團為世界領先汽車及商務汽車製造商之一），作其實驗室用途。辦公物業預期將被定位為該租戶於美國的戰略性主要中心。

物業投資及開發

於中期期間，本集團就其投資物業錄得重估收益約港幣22,700,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣14,900,000元），並已以總代價港幣12,800,000元收購位於香港的一個住宅單位及車位，並以總代價1,200,000美元（相等約港幣9,400,000元）出售一個位於紐約的住宅單位。於二零一八年六月三十日，本集團於香港及美國持有包括A級辦公物業的投資物業，總樓面面積分別為約14,000平方呎及305,000平方呎，而於香港及紐約的住宅單位及車位的總樓面面積分別為約1,000平方呎及17,000平方呎。上述全部投資物業（以平方呎計算）於二零一八年六月三十日的平均出租率超過85%，且已簽約出租率超過94%。

就對於本集團於二零一七年以53,000,000美元代價收購的位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道531至537號及539號的重建項目而言，本集團已就該項目提交重建計劃，旨在重建作開發綜合住宅項目。根據就該建議重建計劃（仍待獲批准）已提交的申請，建議重建包括145呎高的樓宇建築物，其佔地總樓面面積將為約80,000平方呎，其中約54,000平方呎擬作住宅用途（包括估計興建45間公寓（部份為複式單位）），約6,000平方呎用作地面商業零售舖位。現有樓宇拆卸工作已於中期期間在項目工地展開。本集團旨在為該試點開發項目打造出配有豪華配套設施的獨特產品種類。

基金投資

於中期期間，基金投資組合由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益的金融資產，於二零一八年六月三十日錄得賬面值約港幣2,260,100,000元(於二零一七年十二月三十一日：約港幣2,213,100,000元)，且於中期期間錄得金融資產公平值變動產生的收益約港幣4,000,000元。於中期期間，由於本集團早年投資的若干基金投資取得收成，故已確認股息收入約港幣37,700,000元。

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。

證券及其他投資

由於環球資本市場於中期期間反覆波動，於中期期間本集團錄得來自持作買賣金融工具公平值變動的虧損約港幣24,200,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：虧損約港幣24,900,000元)。同時，本集團錄得來自證券及其他投資的股息收入約港幣11,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣17,300,000元)，該等收入主要來自我們於澳洲墨爾本房地產開發項目的投資錄得約港幣9,300,000元的回報。

於二零一八年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券約港幣289,000,000元的投資組成(於二零一七年十二月三十一日：港幣267,800,000元)。證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，旨在作出適度分散，以避免受任何單一市場的波動影響。



管理層討論與分析

僱員

於二零一八年六月三十日，受僱員工總數為30人(於二零一七年十二月三十一日：26人)。於中期期間，本集團的整體員工成本約為港幣14,600,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣17,600,000元)。

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

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

其他資料

中美貿易戰現已打響並持續升級，此預期將影響若干地區(包括香港)。本集團將持續密切監察有關狀況及其風險並於適當時候採取任何適當行動。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致盛洋投資(控股)有限公司董事局
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第14至63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」)於二零一八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《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行對中期財務資料的審閱」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.

獨立審閱報告

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，二零一八年七月二十七日

簡明綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	5	407,876	166,888
收入	6	92,214	35,643
其他收入	7	19,857	22,359
員工成本		(14,648)	(17,561)
折舊		(937)	(281)
其他費用		(34,384)	(37,064)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(24,232)	(24,900)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的收益		3,980	—
議價購買收益	20	9,516	—
投資物業公平值變動產生的收益	12	22,725	14,856
應佔合營公司業績	13	(28,143)	9,140
金融資產的減值虧損撥備		(620)	(1,703)
財務費用	8	(14,251)	(81,832)
除所得稅前溢利／(虧損)		31,077	(81,343)
所得稅	9	(6,727)	(10,882)
期內溢利／(虧損)		24,350	(92,225)
期內溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		15,874	(92,225)
非控股權益		8,476	—
		24,350	(92,225)
分屬於本公司股東溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	10		
— 基本(港元)		0.04	(0.20)
— 攤薄(港元)		0.02	不適用

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利／(虧損)	24,350	(92,225)
其他全面收益：		
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	—	45,353
換算海外業務的匯兌差額	3,713	4,301
期內的其他全面收益	3,713	49,654
期內全面總收益	28,063	(42,571)
全面總收益分屬於：		
本公司股東	19,587	(42,571)
非控股權益	8,476	—
	28,063	(42,571)

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

		於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	1,405,533	721,212
物業、機器及設備		57,043	1,696
合營公司權益	13	950,157	966,981
按公平值計入損益的金融資產	14	2,272,006	—
可供出售投資		—	2,226,977
應收貸款	15	414,625	415,271
受限制銀行存款	16	11,315	—
		5,110,679	4,332,137
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		30,091	11,960
發展中物業		456,077	442,011
應收貸款	15	20,624	20,543
持作買賣的金融工具		289,006	267,786
受限制銀行存款	16	48,942	—
銀行結餘及現金		1,612,704	1,514,828
		2,457,444	2,257,128
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		85,613	49,081
應付一間直接控股公司賬款	17	728,988	552,675
應付稅項		57	410
貸款	18	98,087	48,066
可換股優先股	21	75,622	—
		988,367	650,232
淨流動資產		1,469,077	1,606,896
總資產減流動負債		6,579,756	5,939,033

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

		於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	185,453	184,881
儲備		5,273,194	5,290,790
分屬於本公司股東的權益		5,458,647	5,475,671
非控股權益		276,918	—
總權益		5,735,565	5,475,671
非流動負債			
貸款	18	826,060	448,882
遞延稅項負債		18,131	14,480
		844,191	463,362
總權益及非流動負債		6,579,756	5,939,033

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	可換股		永久債券 (附註22)	注資 儲備	購股權儲備	可供出售 金融資產		累計虧損	分屬於 本公司股東
	股本 (附註19)	優先股儲備 (附註21)				儲備	匯兌儲備		
	港幣千元	港幣千元				港幣千元	港幣千元		
於二零一七年一月一日的結餘	184,881	3,898,698	—	942,910	23,871	(24,010)	12,114	(1,204,272)	3,834,192
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(92,225)	(92,225)
其他全面收益									
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	45,353	—	—	45,353
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	4,301	—	4,301
期內全面總收益	—	—	—	—	—	45,353	4,301	(92,225)	(42,571)
通過母公司貸款的出資額	—	—	—	24,924	—	—	—	—	24,924
發行永久債券(附註22)	—	—	1,599,860	—	—	—	—	—	1,599,860
發行永久債券產生的轉發 (附註22)	—	—	659,644	(659,644)	—	—	—	—	—
於二零一七年六月三十日的結餘	184,881	3,898,698*	2,259,504*	308,190*	23,871*	21,343*	16,415*	(1,296,497)*	5,416,405

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(未經審核)	可換股 優先股		永久債券 (附註22)	注資儲備	股本削減 儲備	購股權 儲備	可供出售 金融資產			分屬於			總權益		
	股本	儲備					股本削減	購股權	金融資產	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利		本公司	非控股
	港幣千元 (附註19)	港幣千元 (附註21)					港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元
於二零一七年十二月 三十一日的結餘 (原先呈列)	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	73,971	—	17,846	120,762	5,475,671	—	5,475,671		
會計政策變動(附註4)	—	—	—	—	—	—	(73,971)	—	—	114,277	40,306	—	40,306		
於二零一八年一月一日	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	—	—	17,846	235,039	5,515,977	—	5,515,977		
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,874	15,874	8,476	24,350		
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	3,713	—	3,713	—	3,713		
— 換算海外業務的 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	3,713	—	3,713	—	3,713		
期內全面總收益	—	—	—	—	—	—	—	—	3,713	15,874	19,587	8,476	28,063		
收購附屬公司 (附註20)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	278,567	278,567		
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,125)	(10,125)		
行使購股權	572	—	—	—	—	(188)	—	—	—	—	384	—	384		
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(824)	—	—	—	824	—	—	—		
股本削減(附註21)	—	(129,957)	—	—	129,957	—	—	—	—	—	—	—	—		
股本削減產生的轉撥 (附註21)	—	—	—	—	(129,957)	—	—	—	—	129,957	—	—	—		
剔除權益至負債 (附註21)	—	(610,399)	—	—	—	—	—	533,098	—	—	(77,301)	—	(77,301)		
於二零一八年六月 三十日的結餘	185,453	1,746,813*	2,259,504*	308,190*	—*	22,336*	—*	533,098*	21,559*	381,694*	5,458,647	276,918	5,735,565		

* 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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)	31,077	(81,343)
調整：		
折舊	937	281
持作買賣金融工具公平值變動產生的虧損	24,232	24,900
按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生的收益	(3,980)	—
可換股優先股公平值變動產生的收益	(1,679)	—
應佔合營公司業績	28,143	(9,140)
投資物業公平值變動產生的收益	(22,725)	(14,856)
議價購買收益	(9,516)	—
財務費用	14,251	81,832
銀行存款的利息收入	(4,373)	(1,428)
其他利息收入	(12,684)	(19,224)
撤銷物業、機器及設備	—	20
金融資產的減值虧損撥備	620	1,703
出售投資物業的虧損	1,168	—
於營運資金變動前的經營溢利／(虧損)	45,471	(17,255)
按金及預付款項減少／(增加)	3,093	(10,619)
受限制銀行存款減少	9,661	—
發展中物業增加	(14,066)	—
應收一間同系附屬公司賬款增加	—	(712)
持作買賣金融工具增加	(45,453)	(31,137)
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(1,999)	11,604
經營所用現金	(3,293)	(48,119)
繳付所得稅	(20,288)	(7,081)
經營活動現金使用淨額	(23,581)	(55,200)

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
投資活動現金流量		
購入物業、機器及設備	(862)	(41)
出售投資物業的已收代價	9,108	—
收購投資物業的已付代價	(16,285)	—
收購附屬公司，扣除收購所得現金	(47,096)	—
收購發展中物業的已付代價	—	(376,659)
分派予有限合夥人	(10,125)	—
贖回可供出售投資	—	89,977
可供出售投資的資本回報	785	779
合營公司分派	5,378	29,023
一間合營公司的成員償還貸款	—	2,047
一名受託人償還貸款	—	22,577
已收利息	17,057	12,883
投資活動現金使用淨額	(42,040)	(219,414)
融資活動現金流量		
應付一間直接控股公司賬款增加	176,313	—
償還融資租賃承擔的款項	(60)	(36)
已付利息	(13,190)	(17,604)
行使購股權	384	—
融資活動現金收入／(使用)淨額	163,447	(17,640)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	97,826	(292,254)
期初現金及現金等值	1,514,828	1,121,440
匯率變動影響	50	1,696
期終現金及現金等值	1,612,704	830,882
現金及現金等值結餘分析		
短期銀行存款	810,124	204,414
銀行結餘及現金	802,580	626,468
	1,612,704	830,882

1. 一般資料

截至二零一八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。

本截至二零一八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二零一七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，但源於該等綜合財務報表。有關該等法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司將於適當時機向香港公司註冊處遞交截至二零一七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622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

2. 編製基準

此等簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露規定編製。此等簡明綜合中期財務報表於二零一八年七月二十七日獲授權刊發。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

編製符合香港會計準則第34號的此等簡明綜合中期財務報表須作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及支出呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源，與於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同，惟誠如中期財務報表附註4所載預期信貸虧損之估計除外。

除另有指明者外，此等簡明綜合中期財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列。此等簡明綜合中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自二零一七年年末財務報表刊發以來財務狀況及業績變動而言屬重大的事件及交易說明。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零一七年綜合財務報表一併閱讀。

此等簡明綜合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按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事局的獨立審閱報告載於第12至13頁之內。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干本集團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。

此等簡明綜合中期財務報表乃根據二零一七年年末財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零一八年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關的會計政策除外。除附註4所披露的會計政策變動以外，在本期間內應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則，對此等未經審核簡明綜合財務報表所匯報及／或披露的金額並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新香港財務報告準則或修訂本。

4. 會計政策變動影響的概要

本附註說明應用香港財務報告準則第9號金融工具對中期財務報表的影響，並披露自二零一八年一月一日起應用的新會計政策(倘其與過往期間所應用者不同)。

(a) 對財務報表的影響

誠如下文附註4(b)所說明者，於採用香港財務報告準則第9號時通常毋須重列可比較資料，惟若干對沖會計處理方面除外。因此，新減值規則導致的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的期初結餘中確認。

下表列示就各單獨項目確認本集團的調整。並無載列不受有關變動影響的項目。因此，已披露的小計及總計不得按所列數字中重新計算。有關本集團的調整於下文詳述。

	於二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	香港財務報告 準則第9號 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
可供出售投資	2,226,977	(2,226,977)	—
按公平值計入損益的金融資產	—	2,269,045	2,269,045
應收貸款	415,271	(1,750)	413,521
非流動資產總額	4,332,137	40,318	4,372,455
按金、預付款項及其他應收賬款	11,960	(12)	11,948
流動資產總額	2,257,128	(12)	2,257,116
儲備	5,290,790	40,306	5,331,096
總權益	5,475,671	40,306	5,515,977

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。新會計政策載於下文附註4(c)。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列可比較數字。於過渡日期，金融資產及負債的任何賬面值調整於本年度的期初保留溢利中確認。

分類及計量

於二零一八年一月一日(初步應用香港財務報告準則第9號當日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。此分類導致的主要影響如下：

		按公平值 計入損益 的金融資產	可供出售投資
	附註	港幣千元	港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		—	2,226,977
由可供出售投資重新分類至按公平值計入 損益的金融資產	(i)	2,226,977	(2,226,977)
重新計量金融資產	(ii)	42,068	—
於二零一八年一月一日的期初結餘		2,269,045	—

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納的影響(續)

分類及計量(續)

該等變動對本集團權益的影響如下：

	附註	對可供出售 金融資產儲備 的影響 港幣千元	對保留溢利 的影響 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		73,971	120,762
由可供出售投資重新分類至按公平值計入 損益的金融資產	(i)	(73,971)	73,971
重新計量金融資產	(ii)	—	42,068
預期信貸虧損增加	(c)(ii)	—	(1,762)
		<u>(73,971)</u>	<u>114,277</u>
於二零一八年一月一日的期初結餘		—	235,039

附註：

(i) 由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產

先前根據香港會計準則第39號獲分類為可供出售投資的金融資產港幣2,226,977,000元已根據香港財務報告準則第9號重新分類至按公平值計入損益的金融資產。截至二零一八年六月三十日止六個月按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的收益金額港幣3,980,000元已於損益中確認，而並非按先前入賬列作其他全面收益(截至二零一七年六月三十日止六個月：計入其他全面收益的已確認收益港幣45,353,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響(續)

分類及計量(續)

(ii) 重新計量金融資產

於過往年度，若干可供出售投資按成本減去減值列賬，及其於二零一七年十二月三十一日的賬面值為港幣1,753,006,000元。該等金額為港幣1,795,074,000元的投資已按公平值重新計量及列賬，並於二零一八年一月一日重新分類為按公平值計入損益的金融資產。

重新計量為按公平值計入損益的金融資產的公平值收益港幣42,068,000元已於二零一八年一月一日計入本集團保留溢利。

於先前分類為按公平值列賬的可供出售投資餘下金融資產港幣473,971,000元已於二零一八年一月一日重新分類為按公平值計入損益的金融資產。概無於損益中確認收益或虧損。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前就持有至到期金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產的金融資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(貿易應收賬款不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分)外，實體於初步確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「FVTPL」))計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)列賬的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益(「FVOCI」)的金融資產；或(iii)FVTPL(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「獨立支付本金及利息」準則，亦稱為「支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定FVTPL，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合支付本金及利息標準。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定FVTPL，則該債務投資以FVOCI計量：

- 該債務投資由一個旨在通過持有資產以收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合支付本金及利息標準。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為攤銷成本計量或FVOCI的其他金融資產，均分類為FVTPL。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或FVOCI)為FVTPL，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

FVTPL	FVTPL其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。
攤銷成本	按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌損益及減值均於損益中確認。終止確認的任何收入均於損益中確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號 原有類別	根據香港財務 報告準則第9號的 新類別	根據香港會計 準則第39號	根據香港財務 報告準則第9號
			於二零一八年 一月一日的賬面值	於二零一八年 一月一日的賬面值
			港幣千元	港幣千元
上市股本證券	持作買賣	FVTPL	267,786	267,786
非上市股本投資	可供出售投資 (按成本減去減值計)	FVTPL	7,416	7,525
會籍債券	可供出售投資 (按成本減去減值計)	FVTPL	6,453	6,215
非上市基金投資	可供出售投資 (按成本減去減值計)	FVTPL	1,739,137	1,781,334
非上市基金投資	可供出售投資(按公平值計)	FVTPL	473,971	473,971

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收賬款、按攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及FVOCI的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值物須受預期信貸虧損模式所限，惟即期減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月的預期信貸虧損：其為於報告期末後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(iii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法將應收租金的虧損撥備進行計量，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關的前瞻性因素及經濟條件調整。

就應收貸款而言，預期信貸虧損以12個月的預期信貸虧損而釐定。12個月的預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告期末後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。由於債務人近期並無拖欠記錄及與本集團有良好還款記錄，故本集團以攤銷成本列賬的應收貸款被認為具有較低的信貸風險。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不可能在本集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(ii) 金融資產的減值(續)

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

預期信貸虧損模式的影響

(a) 應收租金的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法將預期信貸虧損計量，應收租金採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收租金已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。於二零一八年一月一日的應收租金虧損撥備乃釐定如下：

二零一八年一月一日	即期	總額
預期信貸虧損比率(%)	0.5%	
應收租金的賬面總值(港幣千元)	2,300	2,300
虧損撥備(港幣千元)	12	12

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後的應收租金的虧損撥備增加港幣12,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，應收租金的虧損撥備進一步增加港幣73,000元。

(b) 應收貸款的減值

本集團所有按攤銷成本計量的應收貸款均被視為信貸風險較低，因此，於期內確認的虧損撥備僅限於12個月的預期信貸虧損。

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號的應收貸款的虧損撥備增加港幣1,750,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，應收貸款的虧損撥備進一步增加港幣547,000元。

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

(iii) 對沖會計處理

根據香港財務報告準則第9號的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並未在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。其指於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號確認保留溢利及儲備產生的金融資產與金融負債的賬面金額的差異。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期(「初次應用日期」)存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為FVTPL計量；及
- 指定對FVOCI且共非持有作買賣的股本投資的若干投資。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動影響的概要(續)

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 – 採納的影響

本集團因會計政策變動，已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已就新準則進行追溯調整。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據該評估，採納香港財務報告準則第15號對本集團於並非香港財務報告準則第15號範圍內的本集團股息收入、利息收入及租金收入的收入確認並無重大影響。有關本集團提供由本集團一間合營企業提供的管理服務的新會計政策及原有會計政策的變動性質詳情載列如下：

提供管理及行政服務的收入按提供服務的時間確認。該等服務收入的發票為按月發出，一般須於30日內繳付。香港財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無重大影響。採納香港財務報告準則第15號後，倘存有任何履行履約責任而本集團並無擁有無條件權利，本集團應確認合約資產。過渡後及於報告期末，本集團並無確認合約資產。

5. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於二零一八年及二零一七年的中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項分別約為港幣407,876,000元及港幣166,888,000元。

本集團於二零一八年及二零一七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。

6. 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號項下的匯報及經營分部如下：

1. 基金平台投資 — 為物業發展項目提供管理及行政服務，並投資於房地產基金平台。
2. 物業投資及開發 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入以及於美利堅合眾國(「美國」)進行物業開發，以及透過基金投資，於香港開發物業作優質住宅物業銷售。
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收入及其產生的開支分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各經營分部實行單獨管理。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 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：

截至二零一八年六月三十日止六個月

	基金 平台投資	物業投資 及開發	基金投資	證券及 其他投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入(外部)	25,367	18,197	37,690	418,836	—	500,090
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	—	—	(407,876)	—	(407,876)
分部間銷售	—	—	—	2,280	(2,280)	—
簡明綜合收益表中所呈列的 收入	25,367	18,197	37,690	13,240	(2,280)	92,214
分部業績	5,355	32,139	41,178	(11,556)		67,116
銀行存款利息收入						4,373
財務費用						(14,251)
未分配的企業支出						(26,161)
除所得稅前溢利						31,077

6. 分部資料(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	基金 平台投資 港幣千元 (未經審核)	物業投資 及開發 港幣千元 (未經審核)	基金投資 港幣千元 (未經審核)	證券及 其他投資 港幣千元 (未經審核)	對銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入(外部)	—	18,303	—	184,228	—	202,531
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	—	—	(166,888)	—	(166,888)
分部間銷售	—	—	—	2,256	(2,256)	—
簡明綜合收益表中所呈列的 收入	—	18,303	—	19,596	(2,256)	35,643
分部業績	16,248	22,983	(131)	(17,841)		21,259
銀行存款利息收入						1,428
財務費用						(81,832)
未分配的企業支出						(22,198)
除所得稅前虧損						(81,343)

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入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號項下的經營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

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
— 基金平台投資	2,227,628	1,497,847
— 物業投資及開發	1,214,892	1,640,679
— 基金投資	2,265,997	2,221,694
— 證券及其他投資	831,060	599,827
未分配資產	1,028,546	629,218
綜合資產總值	7,568,123	6,589,265
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	484,070	25,965
— 物業投資及開發	12,581	11,897
— 基金投資	125	48
— 證券及其他投資	40	122
未分配負債	1,335,742	1,075,562
綜合負債總值	1,832,558	1,113,594

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、若干短期銀行存款以及並無分配至某分部的銀行結餘及現金除外)。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債(應付稅項、貸款、可換股優先股、應付一間直接控股公司賬款及未分配其他應付賬款除外)。

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

7. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	4,373	1,428
其他利息收入	12,684	19,224
可換股優先股公平值變動產生的收益	1,679	—
其他	1,121	1,707
	19,857	22,359

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	13,018	23,521
其他貸款估計利息開支	—	57,140
其他	1,233	1,171
	14,251	81,832

9. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 前期超額撥備	(24)	(14)
中國企業所得稅		
— 期內撥備	—	11
海外稅項		
— 期內撥備	3,160	7,317
遞延稅項	3,591	3,568
	6,727	10,882

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 所得稅(續)

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至二零一八年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

本集團所有中國附屬公司須繳納中國企業所得稅，稅率為25%(截至二零一七年六月三十日止六個月：10%至25%)。由於本期間並無應課稅收入，故於截至二零一八年六月三十日止六個月概無就中國企業所得稅作出撥備。

海外附屬公司的利潤稅項撥備已根據相關當地法例按適用稅率計提。

10. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司股東應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據期內本公司股東應佔溢利／(虧損)港幣15,874,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：虧損港幣92,225,000元)及期內已發行451,082,000股普通股(截至二零一七年六月三十日止六個月：450,990,000股普通股)加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的金額乃根據本公司股東應佔溢利計算，並於適用情況下作出調整以反映可換股優先股公平值變動所產生的收益(見下文)。用作計算的普通股加權平均數為用作計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目，以及假設所有具攤薄潛力的普通股在推定行使或兌換為普通股時以零代價發行的普通股的加權平均數。

10. 每股盈利／(虧損)(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月
	港幣千元
	(未經審核)
盈利	
用於計算每股基本盈利的本公司股東應佔溢利	15,874
減：可換股優先股公平值變動所產生的收益	(1,679)
	14,195
股份	
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股的加權平均數	451,082,000
攤薄作用 — 普通股的加權平均數：	
購股權	2,609,000
可換股優先股	183,134,000
	636,825,000

由於未行使購股權及可換股優先股對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄作用，故概無就攤薄對截至二零一七年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

11. 中期股息

董事不建議就本中期期間派發股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

12. 投資物業

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	334,760	358,900
於美國的物業	1,070,773	362,312
	1,405,533	721,212

- (a) 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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業(包括位於香港與美國的辦公室、物業、住宅物業及寫字樓)的公平值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟評估」)(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評估的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

於本期間，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22,725,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣14,856,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一八年六月三十日，本集團85%(二零一七年十二月三十一日：84%)的投資物業乃根據經營租賃出租。於二零一八年六月三十日，港幣709,454,000元(二零一七年十二月三十一日：無)的美國投資物業已被質押，作為附註18(b)所披露的港幣426,143,000元借貸的抵押品。

12. 投資物業(續)

- (b) 投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。下文載列期初及期末公平值結餘的對賬。

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	721,212	713,052
添置	723,537	—
期內出售	(10,279)	—
轉撥至自用物業	(55,318)	—
匯兌調整	3,656	2,874
出售附屬公司	—	(16,800)
重估投資物業的收益	22,725	22,086
於期／年末	1,405,533	721,212

附註：

於期內，本集團已將其位於力寶中心的其中一個商業單位作為業主自用辦公室，以供本公司作部分總部之用。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 合營公司權益

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
除商譽外應佔資產淨值	914,466	931,431
商譽	35,691	35,550
於期／年末	950,157	966,981

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於期／年初	966,981	985,149
股息分派	(5,378)	(37,080)
攤佔收購後溢利及其他全面收益	(28,143)	12,102
已付所得稅	16,798	6,405
匯兌差額	(101)	405
於期／年末	950,157	966,981

13. 合營公司權益(續)

本集團於二零一八年六月三十日及二零一七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
					二零一八年 六月 三十日	二零一七年 十二月 三十一日	
Gemini-Rosemont Realty LLC	有限責任公司	美國	美國	A類成員權益*	45%	45%	物業投資及 管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC	有限責任公司	美國	美國	成員權益#	100%	100%	物業投資及 管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP	有限合夥	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簡明綜合財務報表。

附註：

- (a) 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簡明綜合財務報表。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團與Neutron Property Fund Limited(「房地產基金」)、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC及Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)訂立買賣及出資協議(「該協議」)，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司Gemini-Rosemont Realty LLC(「Gemini-Rosemont」)分別為45%、30%、18.423%、5.577%及1%成員權益。Gemini-Rosemont收購Rosemont的業務、資產及負債(不會轉讓予Gemini-Rosemont並由Rosemont直接擁有的若干股權除外)及Lone Rock Holdings, LLC(「Lone Rock」，為Rosemont其中一名控股股東)於Rosemont的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明Lone Rock向Rosemont Dallas NCX LP(Rosemont的全資附屬公司)借出貸款的承兌票據)。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Gemini-Rosemont的45%成員權益外，本集團分別以代價15,000,000美元(相等於約港幣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」)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(c) 此外，本集團向 Gemini-Rosemont 提供營運資金融資 10,000,000 美元。

上述詳情指根據該協議下擬進行的交易(「交易」)。

誠如上文所述，本集團於交易完成後，已收購 Gemini-Rosemont 控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目權益乃計入本集團於 Gemini-Rosemont 的部分權益。

Gemini-Rosemont 根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國成立。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，Gemini-Rosemont 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分別持有 Gemini-Rosemont A 類成員權益的 45% 及 30%。兩者均擁有 Gemini-Rosemont 的集體控制權，而 Gemini-Rosemont 相關活動的決定需要 A 類成員一致同意。因此，Gemini-Rosemont 乃共同安排。由於 Gemini-Rosemont 為有限責任公司，故此，此共同安排獲分類為合營公司。

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

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

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價 5,500,000 美元連同額外注資 9,500,000 美元從 Rosemont 收購 Denver GPM LLC 全部成員權益。於同日，本集團亦以代價 34,388,000 美元(相等於約港幣 266,661,000 元)認購 Portfolio II LP 的約 37.19% 有限合夥人權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，且於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無未履行承擔。

於二零一七年三月三十一日，房地產基金自 Gemini-Rosemont JV Member LLC 收購 18.423% Gemini-Rosemont B 類成員權益。因此，於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，房地產基金持有 Gemini-Rosemont 的 A 類及 B 類成員權益分別為 30% 及 18.423%。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團攤估收購 Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 後業績分別為虧損 2,354,000 美元、1,048,000 美元及 191,000 美元(相等於分別約虧損港幣 18,434,000 元、港幣 8,209,000 元及港幣 1,500,000 元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：分別為虧損 465,000 美元、虧損 357,000 美元及溢利 1,992,000 美元(分別相等於虧損約港幣 3,621,000 元、虧損約港幣 2,776,000 元及溢利約港幣 15,537,000 元))。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已從 Portfolio II LP 收取金額 685,000 美元(相等於約港幣 5,378,000 元)(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,375,000 美元(相等於約港幣 10,700,000 元))之股息分派。於截至二零一八年六月三十日止六個月，並無來自 Gemini-Rosemont 及 Denver GPM LLC 的股息分派(截至二零一七年六月三十日止六個月分別為 2,250,000 美元及 112,000 美元(分別相當於約港幣 17,455,000 元及港幣 868,000 元))。

14. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一八年	二零一七年
	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)
非上市股本投資(附註(a))	5,668	—
會籍債券(附註(b))	6,237	—
非上市基金投資(附註(c))	2,260,101	—
	2,272,006	—

誠如於附註4詳述，於採納香港財務報告準則第9號後，該等投資已於二零一八年一月一日由港幣2,226,977,000元的可供出售投資重新分類。該等投資於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日的公平值已由中和邦盟評估進行估算，有關公平值計量的詳情載於中期財務報表附註26。

附註：

(a)(i) 於二零一八年六月三十日，本集團於香港境外註冊成立的私募股權所發行的未上市股本證券的投資公平值約為722,000美元(相等於約港幣5,665,000元)(二零一七年十二月三十一日：投資已分類為按成本減去減值計量的可供出售投資約962,000美元(相等於約港幣7,413,000元))。

(a)(ii) 於二零一八年六月三十日，本集團持有A' Beckett Street Trust(「該信託」)的199個普通單位及199股P'0006 A' Beckett Pty Ltd.(「受託人」)股本中的受託人普通股，金額為398澳元(相等於約港幣3,000元)(二零一七年十二月三十一日：該信託的199個普通單位及199股受託人股本中的受託人普通股，已分類為按成本減去減值計量的可供出售投資398澳元(相等於約港幣3,000元))。該信託已完成於澳洲墨爾本地塊上發展一幢住宅大樓。

於二零一八年六月三十日，上述該等按公平值計入損益的金融資產的公平值計量乃分類至公平值等級第三級。

(b) 於報告期末，本集團所持有會所債券的公平值約為港幣6,237,000元(二零一七年十二月三十一日：會所債券已分類為按成本減去減值計量的可供出售投資約港幣6,453,000元)。

於二零一八年六月三十日，上述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類為公平值等級的第三級內。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (c)(i) 於報告期末，本集團持有一間於香港境外註冊成立的投資實體約341,000股(二零一七年十二月三十一日：341,000股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團的核心業務證券投資的回報率。本集團持有的參與股份於二零一八年六月三十日的公平值約為港幣130,134,000元(二零一七年十二月三十一日：參與股份已分類為按公平值計量之可供出售投資港幣126,212,000元)。
- (c)(ii) 於報告期末，本集團持有一間於開曼群島註冊成立的投資實體的子基金(「子基金甲」)約141,000股(二零一七年十二月三十一日：141,000股)參與可贖回優先股。子基金甲主要集中於(但不限於)亞洲(日本除外)股權，以於所有市況下產生正面回報。本集團持有的子基金甲參與可贖回優先股於二零一八年六月三十日的公平值約為港幣183,235,000元(二零一七年十二月三十一日：子基金甲的參與可贖回優先股已分類為按公平值計量之可供出售投資約港幣200,943,000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(二零一七年十二月三十一日：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二零一八年六月三十日的公平值約為港幣147,871,000元(二零一七年十二月三十一日：子基金乙的參與可贖回優先股已分類為按公平值計量之可供出售投資約港幣146,816,000元)。

於二零一八年六月三十日，上述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類為公平值等級的第二級內。

- (c)(iv) 於報告期末，本集團持有於開曼群島註冊成立之房地產基金約1,012,000股(二零一七年十二月三十一日：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「私募股權基金」)約637,000股(二零一七年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。房地產基金及私募股權基金的投資於二零一八年六月三十日的公平值分別約為港幣765,647,000元(二零一七年十二月三十一日：房地產基金的不可贖回、無投票權參與股份已分類為按成本減去減值計量的可供出售投資約港幣775,818,000元)及約港幣536,176,000元(二零一七年十二月三十一日：私募股權基金的不可贖回、無投票權參與股份已分類為按成本減去減值計量的可供出售投資約港幣500,506,000元計)。

房地產基金的投資目標為透過將其絕大部份可供投資的資產投資於主要在香港、美國、其次為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。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及/或澳洲的主要投資於房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本升值。

於二零一八年六月三十日，上述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量乃分類至公平值等級第三級。

14. 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

- (c)(v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與Prosperity Risk Balanced Fund LP(「PRB基金」)訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資承諾總金額約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約800,000,000美元(相等於約港幣6,200,000,000元)的7.5%。於二零一八年六月三十日，於PRB基金的投資公平值約為港幣497,038,000元(二零一七年十二月三十一日：PRB基金的投資已分類為可供出售投資，按成本減去減值約港幣462,813,000元)計。

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%。

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何未履行注資承諾(二零一七年十二月三十一日：未履行承諾285,000美元(相當於約港幣2,225,000元))。

於二零一八年六月三十日，上述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量乃分類至公平值等級第三級。

15. 應收貸款

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<i>即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(a))	20,624	20,543
<i>非即期：</i>		
向合營公司提供貸款(附註(b))	416,922	415,271
減：預期信貸虧損	(2,297)	—
	414,625	415,271
	435,249	435,814

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，總額2,628,000美元(相等於約港幣20,624,000元)(二零一七年十二月三十一日：2,628,000美元(相等於約港幣20,543,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。應收貸款為無抵押、按年利率5%計息及須於要求時償還，因此於報告期末分類為流動資產。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 應收貸款(續)

附註：(續)

- (b) 此外，於二零一八年六月三十日，總額53,125,000美元(相等於約港幣416,922,000元)(二零一七年十二月三十一日：53,125,000美元(相等於約港幣415,271,000元))的貸款本金為應收合營公司貸款。應收貸款為無抵押、按年利率5%至6%計息及須於二零二零年及二零二一年(二零一七年十二月三十一日：須於二零二零年及二零二一年內償還)內償還，因此於報告期末分類為非流動資產。

誠如於附註4詳述，於二零一八年一月一日，過渡至香港財務報告準則第9號金融工具後已計提應收貸款減值虧損撥備港幣1,750,000元，有關款項於截至二零一八年六月三十日止六個月期間進一步增加港幣547,000元。

16. 受限制銀行存款

於二零一八年六月三十日，受限制銀行存款指託管及儲備港幣33,057,000元及已抵押銀行存款港幣27,200,000元。於二零一八年六月三十日，分別為港幣33,057,000元及港幣15,885,000元的託管及儲備以及若干已抵押銀行存款已分類為流動資產。於二零一八年六月三十日，已抵押銀行存款結餘港幣11,315,000元已分類為非流動資產。

託管及儲備即指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等現金結餘將主要用於支付下一期間的保險及房產稅以及在需要時為大修提供資金。已抵押銀行存款已用於擔保附註18(b)所披露的貸款。

17. 應付直接控股公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

18. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	87	66
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a))	98,000	48,000
	98,087	48,066
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	250	215
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a))	399,667	448,667
— 有抵押及須於五年後償還(附註(b))	426,143	—
	826,060	448,882
	924,147	496,948

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，銀行貸款為港幣497,667,000元，其中港幣98,000,000元須於一年內償還，餘額港幣399,667,000元為須於一年後但兩年內償還的非流動負債(二零一七年十二月三十一日：港幣496,667,000元，其中港幣48,000,000元須於一年內償還，餘額港幣448,667,000元為須於一年後但兩年內償還的非流動負債)。該銀行貸款為無擔保及按浮動利率計息。於二零一八年六月三十日的平均年利率為2.59%(二零一七年十二月三十一日：2.08%)。
- (b) 於二零一八年六月三十日，銀行貸款為54,300,000美元(相等於約港幣426,143,000元)將於二零二八年一月一日悉數償還，並按固定年利率3.72%計息。該貸款為就於美國的投資物業的按揭貸款。Gemini-Rosemont已就該銀行貸款於二零一八年六月三十日提供公司擔保。該貸款由本集團公平值為港幣709,454,000元的投資物業(附註12)及受限制銀行存款港幣27,200,000元(附註16)作抵押。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

19. 股本

	二零一八年 六月三十日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
普通股		(未經審核)		(經審核)
於年初	450,990,000	184,881	450,990,000	184,881
已行使購股權	400,000	572	—	—
	451,390,000	185,453	450,990,000	184,881

於截至二零一八年六月三十日止期間，本公司已根據購股權計劃配發及發行400,000股行使價每股港幣0.96元的普通股。

20. 期內的業務收購

於二零一八年二月二十六日，本集團收購600 Clipper GP Partner A LLC的普通合夥人100%股本權益及於600 Clipper Investment Partnership LP的19.5%有限合夥權益，該等合夥從事基金平台投資。

本集團的主要業務活動為主要從事基金平台投資、物業投資及開發、基金投資以及證券及其他投資業務。董事認為，收購事項有助發展本集團的基金平台投資，並符合本集團的核心業務策略。除該業務策略外，本集團將豐富及擴展其與租戶、投資者、融資者及賣方等利益相關者之策略業務聯繫。

20. 期內的業務收購(續)

於收購日期，600 Clipper GP Partner A LLC及600 Clipper Investment Partnership LP的可識別資產及負債的公平值為：

	千美元	相等於約 港幣千元
投資物業	90,400	707,252
已抵押銀行存款	4,750	37,162
預付款項及其他應收款項	1,041	8,144
應收關連公司賬款	1,692	13,237
託管及儲備	4,187	32,757
現金及銀行結餘	1,365	10,679
其他應付款項及應計費用	(4,928)	(38,554)
借貸	(54,300)	(424,820)
按公平值計算的可識別資產淨值總額	44,207	345,857
非控股權益	(35,606)	(278,567)
已於損益確認的議價購買收益	(1,216)	(9,516)
收購及轉讓代價	7,385	57,774

有關代價的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十九日的通函。

本集團以公平值或非控股權益分佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認被收購實體的非控股權益。該決定乃按逐個收購基礎作出。本集團已選擇按其在已收購可識別資產值的比例確認非控股權益。

預付款項及其他應收款項的公平值及應收關連公司款項與其合約總額相若。該等應收款項並未減值及預期該等合約金額可悉數收回。

議價購買收益為屬本集團的議價能力及與賣方磋商交易的協定條款的能力。

收購相關成本港幣4,969,000元已支銷，並計入「其他開支」一項。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 期內的業務收購(續)

收購附屬公司所用現金(扣除已收購現金後)港幣47,095,000元已於中期財務報表簡明綜合現金流量表中披露。

於二零一八年二月二十六日至六月三十日期間，收購業務為本集團貢獻收入港幣25,367,000元及淨溢利港幣10,589,000元。倘收購於二零一八年一月一日發生，則截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合備考收入及溢利分別為港幣96,966,000元及港幣27,579,000元。

21. 可換股優先股儲備

於二零一四年十二月二十三日，本公司獨立股東於當日的股東特別大會上批准後，本公司向母公司盛美管理有限公司(「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(若干有限例外情況除外)。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉(「酌情不派付限制」)。除一種按浮動年利率(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。

21. 可換股優先股儲備(續)

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「第二份補充契據」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「該等修訂」)，當中包括：(i) 將可換股債券的兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後仍然有效。此外，倘本公司將於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「新發行」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價將減少至港幣3元，同時自完成新發行起生效，惟：(i) 就有關數目的可換股優先股(或有關整數倍數)而言，該兌換價須僅為港幣3元，而該等數目的可換股優先股將使換股股東可於緊接完成新發行前增加其持股量至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其任何可換股優先股的持股量)(「經調整可換股優先股」)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及/或可轉換證券(可換股優先股除外))；及(ii) 經調整可換股優先股的數目將不得超過203,466,429股(「調整至經修訂換股價」)。

有關可換股優先股條款的修訂詳情載於日期為二零一八年一月二十八日的公告。

於二零一八年四月二十五日(「生效日期」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股獲須計入負債部分，並於初步確認時按公平值計量。其後，其獲分類為按公平值計入損益的金融負債。經調整可換股優先股公平值港幣77,301,000元與其於生效日期賬面值港幣610,399,000元間的差額確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於綜合權益變動表中呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 可換股優先股儲備(續)

可換股優先股的變動載列如下：

	負債部分	可換股 優先股儲備	其他儲備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的結餘 (經審核)	—	2,487,169	—
股本削減		(129,957)	—
於修訂後剔除權益至負債	77,301	(610,399)	533,098
公平值變動	(1,679)	—	—
於二零一八年六月三十日(未經審核)	75,622	1,746,813	533,098

於生效日期及報告期末，經調整可換股優先股的公平值約為港幣77,301,000元及港幣75,622,000元，乃根據二項式模型釐定。該估值由與本集團並無關連的獨立估值師中和邦盟評估釐定。該等模型的主要輸入數據如下：

	於生效日期	於二零一八年 六月三十日
股價	港幣1.22元	港幣1.18元
換股價	港幣6.00元*	港幣6.00元*
預期波幅	50.66%	50.57%
無風險利率	2.27%	2.26%
預期股息率	1.71%	1.7%

* 受調整至經修訂換股價所限

21. 可換股優先股儲備(續)

股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行的股東特別大會上通過的特別決議案，註銷470,666,666股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。產生自股本削減的本公司可換股優先股儲備賬進賬約港幣1,411,500,000元已於本公司累計虧損賬中入賬。

有關股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日的公告及本公司日期為二零一七年六月十三日的通函。

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(佔於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約5.23%)(「第二次股本削減」)。

於第二次股本削減完成後，由第二次股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元已轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣130,000,000元已用於抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券。

根據認購協議，於過往年度，盛美就認購永久債券應向本公司支付的代價應透過抵銷盛美提供的其他貸款的全部尚未償還本金額及於發行永久債券當日相關應計利息合共約港幣2,259,500,000元支付。

永久債券賦予權力收取按本金額每年0.01%之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部分)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於永久債券發行日期後10年(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期按尚未償還本金額100%(連同其任何應計分派)贖回全部永久債券，但不可贖回部分永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述由盛美提供的其他貸款賬面值連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣1,599,800,000元已用作清償上述應付的代價。根據認購協議，先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣659,600,000元已終止確認及轉撥至永久債券。永久債券計入本公司權益。

23. 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物業的不可撤銷經營租賃承擔的未償還未來最低租金，其到期日如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	4,838	4,600
第二至第五年(包括首尾兩年)	744	2,976
	5,582	7,576

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6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八年，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經營租賃的未來最低租金，其到期日如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	77,197	29,511
第二至第五年(包括首尾兩年)	255,790	52,021
五年後	154,980	1,056
	487,967	82,588

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

24. 資本承擔

已訂約但未就以下各項於報告期末撥備的資本開支：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
向非上市投資注資	—	2,225
發展中物業	5,264	9,712
	5,264	11,937

25. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一八年六月三十日止六個月為港幣1,249,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣1,763,000元)。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於截至二零一八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	
附註	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
與母公司的交易		
— 已付／應付利息	—	18,408
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金	35	200
— 已付樓宇管理費	4	20
	39	220
與合營公司的交易		
— 已付物業管理費	1,634	191
— 其他貸款利息收入	(12,676)	(12,738)
(a)	(11,042)	(12,547)

25. 關聯方交易(續)

- (a) 誠如附註15所述，本集團合共向合營公司Gemini-Rosemont授予應收貸款55,735,000美元。期內來自此該等應收貸款所得利息收入約為港幣12,676,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣12,738,000元)。
- (b) 本集團於二零一五年八月三十一日與盛美訂立信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,463,731,000元)。該融資於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日尚未由本集團使用。
- (c) 誠如附註22所述，本公司向盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，永久債券已分類為本集團的股權。
- (d) 誠如於附註20以及本公司日期分別為二零一八年二月二十六日的公告及日期為二零一八年三月二十九日的通函所詳述，本集團已於二零一八年二月二十六日向Gemini-Rosemont收購600 Clipper GP Partner A LLC普通合夥人100%股權權益及600 Clipper Investment Partnership GP 19.5%有限合夥人權益，代價約為7,385,000美元。

26. 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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

26. 公平值計量(續)

於二零一八年六月三十日 (未經審核)	於二零一八年六月三十日			總額
	第一級	第二級	第三級	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	5,668	5,668
— 會籍債券(附註(i))	—	—	6,237	6,237
— 非上市基金投資(附註(i)及(ii))	—	461,240	1,798,861	2,260,101
持作買賣的金融工具	289,006	—	—	289,006
	289,006	461,240	1,810,766	2,561,012
按公平值計入損益的金融負債				
— 可換股優先股	—	—	75,622	75,622

於二零一七年十二月三十一日 (經審核)	於二零一七年十二月三十一日			總額
	第一級	第二級	第三級	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市基金投資(附註(ii))	—	473,971	—	473,971
持作買賣的金融工具	267,786	—	—	267,786
	267,786	473,971	—	741,757

26. 公平值計量(續)

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債第一級與第二級公平值計量之間並無任何轉換，及亦無轉入或轉出第三級。

- (i) 非上市股本投資及會籍債券、若干非上市基金投資及可換股優先股的公平值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估釐定，屬第三級公平值計量。可換股優先股變動的詳情載於中期財務報表附註21，其他金融工具的變動如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	1,794,055	—
於損益中確認的公平值變動	16,710	—
於期／年末	1,810,765	—

估值基於以下重大不可觀察輸入數據：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍／價值	公平值對 輸入數據的 敏感度
會籍債券	市場法	經紀報價	港幣 5,400,000 元至 港幣 7,030,000 元	倘經紀報價增加 5%，公平值將會增加 港幣 624,000 元；倘 經紀報價減少 5%， 公平值將會減少港幣 624,000 元
非上市股本及基 金投資，其主要 可用於住宅 及商業房地產 投資	市場法	按物業質素 (例如物業 的景觀、樓 層、大小及 狀況)而定 的折讓	-12% 至 10%	倘折讓減少 5%， 公平值將會增加港 幣 98,884,000 元； 倘折讓增加 5%，公 平值將會減少港幣 93,390,000 元

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

26. 公平值計量(續)

(i) (續)

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍/價值	公平值對 輸入數據的 敏感度
非上市股本及基金投資，其投資於用於房地產項目	市場法	按物業質素(例如物業的位置、景觀、大小、狀況及樓齡)而定的折讓	0.2% 至 24%	倘折讓減少5%，公平值將會增加港幣38,000,000元；倘折讓增加5%，公平值將會減少港幣38,000,000元
可換股優先股	二項式方法	預期波幅	50.57%	倘波幅增加5%，本集團的損益將會增加港幣626,000元；倘波幅減少5%，本集團的損益將會減少港幣920,000元

(ii) 非上市基金投資的公平值乃參考報告日期投資基金相關資產及負債的公平值釐定。

按攤銷成本計量之金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，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	於二零一八年六月三十日		於二零一八年
				可行使購股權涉及的股份數目	每股股份的行使價 港幣	六月三十日 佔已發行 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 二零二一年六月二十二日	4,000,000(好)	0.96	0.886%
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000(好)	1.40	0.443%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	16,000,000(好)	0.96	3.545%
				總計：18,000,000(好)		3.988%

其他資料

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於二零一八年 六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目	每股份 的行使價 港幣	於二零一八年 六月三十日 佔已發行 股份權益的 概約百分比
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.665%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：3,500,000(好)		0.775%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	1,000,000(好)	0.96	0.222%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：1,500,000(好)		0.332%

附註：

「好」字表示股份為好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一八年六月三十日，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 二零一八年 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	18,387,000 (好)	0.241%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好)	1.680%
		(附註1)	
	信託受益人	13,125,180 (好)	0.172%
		(附註2)	
		總計：159,463,358 (好)	2.094%
沈培英	實益擁有人	3,000,560 (好)	0.039%
李洪波	實益擁有人	6,864 (好)	少於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13,125,180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，該計劃是遠洋透過日期為二零零七年九月三日之股東書面決議案採納的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」），據此，購股權可授予遠洋集團的合資格董事及僱員以認購遠洋的新股份。二零零七年購股權計劃已於二零一七年九月屆滿。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員及董事致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

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條文規定被視為於遠洋（作為本公司的相聯法團）的股份中擁有權益。於二零一八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	於二零一八年	
			六月三十日 已獎勵但尚未歸屬的 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	二零一六年三月二十五日	421,020 (好)	0.006%
		二零一七年三月三十一日	1,368,000 (好)	0.018%
		總計：1,789,020 (好)	0.023%	
沈培英	實益擁有人	二零一六年三月二十五日	147,940 (好)	0.002%
		二零一七年三月三十一日	408,000 (好)	0.005%
		總計：555,940 (好)	0.007%	

其他資料

董事姓名	身份	授出日期	於二零一八年 六月三十日	
			已獎勵但尚未歸屬的 遠洋的股份數目	佔遠洋 已發行股本權益的 概約百分比
李洪波	實益擁有人	二零一六年三月二十五日	36,700 (好)	少於 0.001%
		二零一七年三月三十一日	108,000 (好)	0.001%
			總計：144,700 (好)	0.002%

附註：「好」字表示遠洋的股份為好倉。

就二零零七年購股權計劃而言，下列董事已獲授該計劃項下的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。於二零一八年六月三十日，由彼等持有的遠洋的二零零七年購股權計劃項下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)	於二零一八年 六月三十日		
				於二零一八年 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 港幣	佔遠洋 於二零一八年 六月三十日 已發行股本的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	540,000 (好)	4.04	0.007%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	6,000,000 (好)	3.80	0.079%
				總計：6,540,000 (好)		0.086%
沈培英	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	800,000 (好)	4.04	0.011%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	5,000,000 (好)	3.80	0.066%
				總計：5,800,000 (好)		0.076%

其他資料

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註4)	於二零一八年 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 港幣	所持該等購股權權益 佔遠洋 於二零一八年 六月三十日 已發行股本的 概約百分比
李洪波	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	210,000(好)	4.04	0.003%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	1,200,000(好)	3.80	0.016%
		二零一七年八月二十四日	(附註3)	2,000,000(好)	4.70	0.026%
				總計: 3,410,000(好)		0.045%

附註：

- 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- 於二零一八年八月二十四日至二零二二年八月二十三日可予行使。
- 遠洋授出的所有上述購股權可於五年內行使，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。

於二零一八年六月三十日，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」）。

於截至二零一八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	於二零一八年 一月一日的 結餘	可行使購股權涉及的股份數目			於二零一八年 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		
董事								
李明	二零一三年八月九日	0.96	4,000,000 (好)	—	—	—	4,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
沈培英	二零一一年八月二十六日	1.40	2,000,000 (好)	—	—	—	2,000,000 (好)	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	16,000,000 (好)	—	—	—	16,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
崔月明 (於二零一八年 三月一日辭任)	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 二零二一年六月二十二日
黎國鴻	二零一三年八月九日	0.96	3,000,000 (好)	—	—	—	3,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000 (好)	—	—	—	500,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	1,000,000 (好)	—	—	—	1,000,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	500,000 (好)	—	—	—	500,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	400,000 (好)	—	—	100,000 (好)	300,000 (好)	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	5,820,000 (好)	—	400,000 (好)	1,000,000 (好)	4,420,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	2,500,000 (好)	—	—	500,000 (好)	2,000,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
總計			36,510,000 (好)	—	400,000 (好) (附註1)	1,600,000 (好)	34,510,000 (好)	

附註：

- 緊接於上述購股權獲行使日期前，股份的加權平均收市價為港幣 1.19 元。
- 「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

於二零一八年六月三十日，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部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔二零一八年 六月三十日 已發行股份權益的 概約百分比
遠洋	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
耀勝發展有限公司	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
信洋國際有限公司	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625(好)	69.23%
	實益擁有人	393,000,000(好) (附註1)	87.06%
		總計：705,504,625(好)	156.30%

附註：

1. 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日所發行之剩餘786,000,000股無投票權可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後可予配發及發行予盛美(遠洋的全資附屬公司)的393,000,000股相關股份。
2. 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的705,504,625股股份中擁有權益。
3. 「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一八年六月三十日，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部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的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」)，惟守則條文第A.6.7及E.1.2條除外，其規定董事局主席出席本公司的股東週年大會及非執行董事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，故李明先生(董事局榮譽主席兼非執行董事)及李洪波先生(非執行董事)未能出席本公司於二零一八年三月二十八日舉行的股東特別大會及本公司於二零一八年四月二十日舉行的股東週年大會。

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《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團截至二零一八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二零一八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。

其他資料

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二零一七年年報日期起的資料概無變動。

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。

上市規則第 13 章第 13.21 條之持續披露規定

於二零一六年八月三十日，本公司(作為借款人)、遠洋(為本公司控股股東並作為擔保人)及一間香港持牌銀行(作為貸方)訂立信貸協議(「信貸協議」)，據此，本金額港幣 500,000,000 元的已更新有期貨款融資已授予本公司，由信貸協議日期起計為期 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

二零一八年七月二十七日

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
黎國鴻

非執行董事

李明(榮譽主席)
李洪波
唐潤江

獨立非執行董事

羅子璘
盧煥波
陳英順

審核委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順

薪酬委員會

羅子璘(主席)
盧煥波
陳英順

提名委員會

李明(主席)
沈培英
羅子璘
盧煥波
陳英順

投資委員會

沈培英(主席)
黎國鴻
羅子璘

公司秘書

俞佩君

授權代表

黎國鴻
俞佩君

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所
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