

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



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(前稱「Gemini Property Investments Limited 盛洋地產投資有限公司」)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績公佈

(港幣千元)	截至	截至
	二零一一年 六月三十日 止六個月 (未審核)	二零一零年 六月三十日 止六個月 (未審核及 經重列)
持續經營業務		
營業額	9,005	8,935
除利得稅前溢利(不包括一次性項目)	16,570	2,475
除利得稅前(虧損)溢利	(10,593)	15,339
分屬於本公司股東之溢利(虧損)(不包括一次性項目)	14,993	(932)
分屬於本公司股東之(虧損)溢利	(12,170)	11,932
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	(2.7)	2.7

* 一次性項目包括重組費用及投資物業公平值變動產生之收益

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)提呈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績。

業績

本集團於二零一一年上半年錄得來自持續經營業務分屬於本公司股東之綜合虧損港幣12,170,000元，相對二零一零年上半年錄得溢利港幣11,932,000元。有關虧損由於本集團期內重整業務架構，集中投資於能為股東帶來更高回報的現有主要業務(即(i)物業投資；及(ii)證券投資)。不計及這一次性的重組成本，本集團應錄得來自持續經營業務之分屬於本公司股東之綜合溢利港幣14,993,000元，對比二零一零年同期的虧損港幣932,000元。本集團現時的經營業務表現維持理想，同時我們正在執行其既定業務發展策略，進一步拓展本集團之現有物業投資及證券投資業務。

董事局建議預留現金資源作未來發展故二零一一年上半年不派發中期股息。

財務回顧

期內，本集團錄得總營業額港幣9,005,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣8,935,000元)及來自持續經營業務之分屬於本公司股東之虧損港幣12,170,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：溢利港幣11,932,000元)。於期內錄得來自持續經營業務虧損，主要由於本集團對物業投資及證券投資作出業務重組，出售回報較低資產，從而產生了一次性之虧損。不計及這一次項目，本集團將錄得來自持續經營業務之分屬於本公司股東之溢利港幣14,993,000元，當中主要包括買賣證券投資產生收益港幣11,284,000元，及來自投資物業及證券投資公平值變動分別產生約港幣831,000元及港幣1,061,000元的收益。由於本集團因業務重組帶來一次性虧損，因此於期間錄得每股虧損2.7港仙，相對二零一零年六月三十日止六個月之每股溢利2.7港仙。

財務資源及流動資金

於二零一一年六月三十日，本集團的總資產及流動資產淨值分別約為港幣571,587,000元(二零一零年十二月三十一日：約港幣538,062,000元)及港幣379,970,000元(二零一零年十二月三十一日：約港幣212,073,000元)。本集團於二零一一年六月三十日的資產淨值約為港幣495,756,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣501,140,000元)。於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無未償還的銀行貸款或債務。在淨現金達港幣104,583,000元的穩健財務狀況下將使本集團有能力在日後進一步進行業務擴展。除此之外，本集團於二零一一年八月一日從商業銀行獲得一筆3年期港幣500,000,000元的銀行貸款。在擁有這些資源下，我們於二零一一年下半年已對未來業務迅速發展作好準備。

市場回顧及前景

物業投資

中國經濟正穩定地增長，二零一一年上半年國內生產總值增加9.6%，但同時帶來同期消費物價指數上升5.4%。中國中央政府正努力透過實施緊縮政策應付通脹，包括提高銀行儲備金率及利率以減低快速增長所帶來的風險。然而，我們相信，收緊信貸及流動性之最終目的是為控制投機性投資，以維持經濟穩健持續增長。雖然中國物業市場將受緊縮政策所影響，董事局對中國物業市場之長期回報仍抱樂觀態度，並相信目前之緊縮政策將帶來物超所值之收購機遇。

我們將就中國及香港之物業投資機會繼續採取積極態度，並同時評估現有投資物業之表現。本集團已於二零一一年六月二十三日的股東大會上通過決議案出售本集團其中一項位於中國的投資物業永新大廈多個單位及其部份，此舉與本集團的重組及出售回報較低物業之策略一致。出售所得之現金將為本集團提供資金，以便支持未來在物業相關項目上的投資及捕捉可能產生更高回報之物業投資機會。我們將繼續考慮從各種渠道作物業的投資，包括但不限於直接投資或透過參與物業基金進行投資。

證券投資

環球金融市場於二零一一年首六個月經歷嚴峻考驗。北非發生動亂、油價上漲、日本發生嚴重地震、歐洲債務危機惡化及美國樓市再次可能出現下滑等均打擊初始復甦的環球經濟。中國民營上市企業的可信性問題對香港及中國股票市場亦造成另一打擊，並對資本市場構成壓力。

我們預期二零一一年下半年的環球證券市場仍持續疲弱及不穩定。儘管環球經濟出現雙底衰退的可能性較低，惟歐洲經濟體系債台高築，發展中國家高通脹肆虐，附帶的風險將持續存在。由於預期美元仍然疲弱，故商品價格將可能攀升至另一新高紀錄。

鑑於環球金融市場波動，我們於二零一一年下半年投資時將持續採取審慎態度，專注中國及香港股票市場，從而把握機會。

簡明綜合中期全面收益表

	附註	二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未審核)	二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未審核及 經重列)
持續經營業務			
營業額	三	9,005	8,935
其他收入		89	6,498
員工成本		(659)	(4,786)
折舊		(58)	(449)
其他費用		(4,152)	(6,092)
持作買賣之金融工具公平值變動 產生之收益(虧損)		11,770	(6,221)
其他投資公平值變動產生之收益		575	4,700
投資物業公平值變動產生之收益		831	12,864
出售組別之減值虧損撥備	七	(27,994)	—
財務費用		—	(110)
除稅前(虧損)溢利		(10,593)	15,339
利得稅支出	四	(1,157)	(2,140)
期內來自持續經營業務之(虧損)溢利		(11,750)	13,199
已終止經營業務			
期內來自已終止經營業務之溢利		—	11,144
期內(虧損)溢利		(11,750)	24,343
其他全面收益			
匯兌差額		7,152	3,687
期內全面總(虧損)溢利		(4,598)	28,030
期內(虧損)溢利分屬於：			
本公司股東權益			
一期內來自持續經營業務之(虧損)溢利		(12,170)	11,932
一期內來自已終止經營業務之溢利		—	9,676
期內分屬於本公司股東權益之(虧損)溢利		(12,170)	21,608

		二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未審核)	二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未審核及 經重列)
非控股權益			
一期內來自持續經營業務之溢利		420	1,267
一期內來自已終止經營業務之溢利		—	1,468
		<u>420</u>	<u>2,735</u>
期內分屬於非控股權益之溢利		<u>420</u>	<u>2,735</u>
		<u>(11,750)</u>	<u>24,343</u>
全面總(虧損)溢利分屬於：			
本公司股東		(5,384)	24,996
非控股權益		786	3,034
		<u>(4,598)</u>	<u>28,030</u>
來自持續及已終止經營業務			
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	五	<u>(2.7)</u>	<u>4.9</u>
來自持續經營業務			
每股(虧損)溢利—基本(港仙)	五	<u>(2.7)</u>	<u>2.7</u>

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣(千元) (未審核)	於二零一零年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
非流動資產			
投資物業		139,126	311,428
物業、機器及設備		252	191
		<u>139,378</u>	<u>311,619</u>
流動資產			
按金及預付款項		473	6,211
應收同系附屬公司賬款		6,290	6,091
持作買賣之金融工具		96,349	34,199
其他投資		32,319	51,364
預付稅項		—	107
銀行短期存款		32,337	40,008
銀行存款及現金		72,246	88,463
		<u>240,014</u>	<u>226,443</u>
分類為持作出售之資產	七	<u>192,195</u>	—
		<u>432,209</u>	<u>226,443</u>
流動負債			
其他應付賬款及費用		4,427	10,244
應付最終控股公司款項		165	—
應付附屬公司非控股股東款項		—	4,048
應付稅項		439	78
		<u>5,031</u>	<u>14,370</u>
直接與分類為持作出售之 資產相關之負債	七	<u>47,208</u>	—
		<u>52,239</u>	<u>14,370</u>
淨流動資產		<u>379,970</u>	<u>212,073</u>
資產總值減流動負債		<u>519,348</u>	<u>523,692</u>

	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
附註	港幣(千元) (未審核)	港幣(千元) (已審核)
資本及儲備		
股本	22,275	22,275
儲備	473,481	478,865
	<hr/>	<hr/>
分屬於本公司股東之權益	495,756	501,140
非控股權益	18,835	14,336
	<hr/>	<hr/>
總權益	514,591	515,476
非流動負債		
遞延稅項負債	4,757	8,216
	<hr/>	<hr/>
總權益及非流動負債	519,348	523,692
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期權益變動表

	物業				分屬於		合計 港幣(千元)	
	股本 港幣(千元)	股份溢價 港幣(千元)	重估儲備 港幣(千元)	匯兌儲備 港幣(千元)	保留溢利 港幣(千元)	本公司股東 港幣(千元)		非控股權益 港幣(千元)
於二零一零年 一月一日 (已審核)	22,275	153,728	18,840	22,923	418,332	636,098	34,306	670,404
換算海外業務產生 之匯兌差額	—	—	—	3,388	—	3,388	299	3,687
期內溢利	—	—	—	—	21,608	21,608	2,735	24,343
期內全面總溢利	—	—	—	3,388	21,608	24,996	3,034	28,030
已派發股息	—	—	—	—	(26,730)	(26,730)	(3,831)	(30,561)
於二零一零年 六月三十日 (未審核)	22,275	153,728	18,840	26,311	413,210	634,364	33,509	667,873
於二零一一年 一月一日 (已審核)	22,275	153,728	—	26,954	298,183	501,140	14,336	515,476
換算海外業務產生 之匯兌差額	—	—	—	6,786	—	6,786	366	7,152
期內(虧損)溢利	—	—	—	—	(12,170)	(12,170)	420	(11,750)
期內全面總溢利 (虧損)	—	—	—	6,786	(12,170)	(5,384)	786	(4,598)
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	3,713	3,713
於二零一一年 六月三十日 (未審核)	22,275	153,728	—	33,740	286,013	495,756	18,835	514,591

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

一、編製之原則

本簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露要求及香港會計師公會頒發之香港會計準則第三十四條「中期財務報告」而編製。

二、主要會計政策

除若干物業及金融工具已按適用情況以公平值計量外，本簡明綜合中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

本簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所依從者為一致。另外，本集團的分類為持作出售之附屬公司採用以下的會計政策。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值主要通過銷售交易（而非透過持續使用）收回，則分類為持作出售。僅於出售機會相當高及非流動資產（或出售組別）可於現況下即時出售時，方被視為符合本條件。管理層必須承諾出售，預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留前附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時則分類為持作出售。

緊接初次確認為持作出售組別前，組別內所有資產及負債之賬面值須根據資產及負債各自適用之會計政策計量。分類為持作出售之出售組別當時以賬面值及公平值減出售成本之較低者計量。確認之減值虧損，應首先扣減香港財務報告準則第五條持作出售之非流動資產及終止經營業務計量規定範圍內出售組別之非流動資產賬面值，超出該等非流動資產賬面金額之減值虧損則確認為撥備。

本集團於期內首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒發以下的最新及修訂準則及詮釋（「最新及修訂香港財務報告準則」）。

在本期間內應用該等最新及修訂香港財務報告準則，對該等簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於該等簡明綜合財務報表的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒發但未生效的最新或修訂準則。以下最新或修訂準則為於截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲得批准刊發後才頒發，而且尚未生效。

香港財務報告準則第十條	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第十一條	合營安排 ¹
香港財務報告準則第十二條	於其他公司之權益披露 ¹
香港財務報告準則第十三條	公平值計量 ¹
香港會計準則第二十七條 （於二零一一年修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第二十八條 （於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營公司之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用以上最新及修訂準則將不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

三、分部資料

以下為本集團期內的收入及業績按匯報分部進行的分析：

持續經營業務

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未審核			
	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵消 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
出售持作買賣之 金融工具銷售所得款項	-	104,147	-	104,147
分部收入				
對外銷售	8,937	68	-	9,005
分部業績	7,768	11,499	-	19,267
銀行存款利息收入				89
出售組別之減值虧損撥備				(27,994)
未能分配之企業支出				(1,955)
除稅前虧損				(10,593)

截至二零一零年六月三十日止六個月

未審核及經重列

	物業投資 港幣(千元)	證券及 其他投資 港幣(千元)	抵消 港幣(千元)	合計 港幣(千元)
出售持有買賣之				
金融工具銷售所得款項	—	2,719	—	2,719
分部收入				
對外銷售	8,484	451	—	8,935
分部間銷售	1,185	—	(1,185)	—
總營業額	9,669	451	(1,185)	8,935
分部業績	22,247	(2,527)	—	19,720
銀行存款利息收入				349
未能分配之其他收入				1,975
未能分配之企業支出				(6,595)
財務費用				(110)
除稅前溢利				15,339

分部間交易以一般市場價格入賬。

分部業績為未有分配之銀行存款利息收入、出售組別減值虧損撥備、未能分配之其他收入、未能分配之企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)及財務費用前盈虧，作為向主要營運決策者及董事局匯報的方法，以分配資源及評估表現。

集團的資產按匯報分部分分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣(千元) (未審核)	於二零一零年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
物業投資	338,063	323,722
證券及其他投資	128,803	85,593
分部總資產	466,866	409,315
未分配	104,721	128,747
總資產	571,587	538,062

以上資料披露為根據主要營運決策者為分部表現評估及資源分配而定期審閱本集團各部門之內部報告所確定之分部。而集團重組以致主要營運決策者有變，導致額外披露出售持有作買賣之金融工具銷售所得款項。

四、利得稅支出

	二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未審核)	二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未審核 及經重列)
持續經營業務		
稅項支出包括：		
現年稅項：		
香港利得稅	—	143
海外利得稅	1,095	1,742
	1,095	1,885
前年度準備過少：		
海外利得稅	—	(232)
	1,095	1,653
遞延稅項：		
本期間	62	487
有關持續經營業務的利得稅支出	1,157	2,140

香港利得稅在兩個審閱期內以估計評核溢利的16.5%計算。中華人民共和國在期內的企業所得稅及土地增值稅分別為25%及30%。

五、每股(虧損)溢利

持續及已終止經營業務

分屬於本公司股東的每股基本(虧損)溢利乃根據期內虧損港幣12,170,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利：港幣21,608,000元)及在期內已發行股份445,500,000股普通股(截至二零一零年六月三十日止六個月：445,500,000股普通股)計算。

持續經營業務

分屬於本公司股東的每股基本(虧損)溢利乃根據期內虧損港幣12,170,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利：港幣11,932,000元)及在期內已發行股份445,500,000股普通股(截至二零一零年六月三十日止六個月：445,500,000股普通股)計算。

已終止經營業務

截至二零一零年六月三十日止六個月分屬於本公司股東的每股基本溢利為2.2港仙，乃根據期內溢利港幣9,676,000元及在期內已發行股份445,500,000股普通股得出。

呈列之兩個期間內並無已發行之攤薄權利普通股，因此並未呈列攤薄後每股溢利。

六、股息

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司派發二零零九年度末期股息予股東共港幣26,730,000港元(每股6港仙)。

董事局不建議派發中期股息。

七、分類為持作出售之資產／直接與分類為持作出售之資產相關之負債

於二零一一年五月，本公司作為賣方與根據上市規則界定為本公司關連人士的Virtue Time Holdings Limited(「買方」)簽訂買賣協議。據此，本公司有條件同意向買方出售本公司非全資附屬公司慶東有限公司的股份，相當於本公司於慶東有限公司的全部股權。詳細已於二零一一年五月十二日之公告列明。

上述交易已於二零一一年六月二十三日之股東特別大會上獲得股東批准。

預計於十二個月內出售分屬於附屬公司的資產及負債已分類為持作出售之資產及負債，並於簡明綜合中期財務狀況表內分開呈列。營運則包含於本集團的投資物業中，以作分部報告。

於報告期完結時，出售組別已作出減值評估，其減值應按賬面值與公平值減出售成本兩者之較低者來列賬，減值撥備為約港幣27,994,000元，並於期內損益中釐定及確認。

於二零一一年六月三十日附屬公司主要資產、負債、已收取之按金及與分類為持作出售之資產相關之撥備類別如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣(千元) (未審核)
投資物業	180,371
按金及預付款項	1,271
應收同系附屬公司賬款	10,537
銀行結餘及現金	16
分類為持作出售之總資產	<u>192,195</u>
其他應付賬款及費用	5,501
已收取之訂金	10,000
出售組別減值虧損撥備	27,994
遞延稅項負債	3,713
直接與分類為持作出售之資產相關總負債	<u>47,208</u>

八、報告期後事項

報告期後事項，為附註七所述出售本公司附屬公司慶東有限公司之交易已於二零一一年七月十三日完成。

於二零一一年八月一日，本公司與星展銀行有限公司香港分行訂立授予本公司本金額港幣500,000,000元之有期信貸協議。

業績公佈及中期業績報告之刊載

此業績公佈於本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊載。二零一一年中期業績報告將約於二零一一年八月十五日或之前寄發予股東，並於該等網站發佈。

審核委員會及核數師之審閱

應本公司審核委員會之要求，本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱未經審核中期財務資料。審核委員會與管理層已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論核數、內部控制及財務報告事宜，包括審閱未經審核中期財務資料。

符合上市規則之《企業管治常規守則》

企業管治

本公司於期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，惟以下偏離情況除外：

守則條文第A.2.1條

守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。誠如本公司於二零一零年年報所披露，自梁妙琮女士於二零一零年十一月十二日辭職後，本公司總經理一職一直懸缺。

於二零一一年三月十七日，沈培英先生已獲委任為非執行董事及主席，而李振宇先生則獲委任為執行董事及本公司行政總裁以填補有關空缺。自始，沈培英先生及李振宇先生分別擔任本公司主席及行政總裁之角色。

遵守上市規則標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為本公司規範全體董事進行本公司證券之交易之行為守則。經向各董事個別查詢後，全體董事確認於期內一直遵守標準守則所載之要求標準。

本公司亦就高級管理層及可接觸與本公司證券有關之股價敏感資料之個別人士進行之證券交易設定書面指引，指引內容應該不比《標準守則》寬鬆。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其附屬公司於期內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
主席
沈培英

香港，二零一一年八月十日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：
李振宇先生

非執行董事：
沈培英先生
李洪波先生

獨立非執行董事：
羅子磷先生
盧煥波先生
鄭允先生