



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

追求金融投資及  
物業投資上的卓越表現

中期報告 2011

# 目錄

- 2 財務摘要
- 3 主席報告
- 5 管理層討論與分析
- 8 中期財務資料審閱報告
- 9 簡明綜合中期全面收益表
- 11 簡明綜合中期財務狀況表
- 13 簡明綜合中期權益變動表
- 14 簡明綜合中期現金流量表
- 15 簡明綜合中期財務報表附註
- 22 其他資料
- 26 公司資料

## 財務摘要

(港幣千元)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未審核)	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未審核及 經重列)
<b>持續經營業務</b>		
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

(港幣千元)	於二零一一年 六月三十日 (未審核)	於二零一零年 十二月 三十一日 (已審核)
總資產	571,587	538,062
分屬於本公司股東之權益	495,756	501,140
現金及現金等值	104,583	128,471
流動比率	8.3	15.8

## 主席報告

本人謹代表董事局(「董事局」)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」)截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績。

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，同時本集團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。

目前市場環境疲弱，然而董事局相信在此環境下市場將會出現更多機遇。因此，董事局建議保留有關的現金資源以作未來拓展之用，從而把握日後機會；故建議二零一一年上半年不派發中期股息。

### 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。

本集團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分，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。本集團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。

# 主席報告

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。

## 企業活動及未來計劃

於二零一一年五月十二日，本公司宣佈為配合其未來業務發展計劃，提議本公司名稱擬更改為 Gemini Investments (Holdings) Limited (盛洋投資(控股)有限公司)。於二零一一年七月七日，本公司宣佈香港公司註冊處已批准本公司更改名稱。我們認為，公司新名稱將更能有效地識別本公司之業務策略、發展及業務營運(即本公司業務並不只局限於物業投資)。同時，為配合本集團之未來發展及增長，本公司以增加3,500,000,000額外普通股的方式，將其法定股本由港幣35,000,000元增加至港幣210,000,000元。而本公司亦已於二零一一年六月二十三日採納了一項購股權計劃(「購股權計劃」)。董事局相信，採納購股權計劃將就具資格人士所潛在的貢獻或對本集團的長期成就而向該合資格的人士提供適合的獎金或獎勵。

在完成上述各項後，本集團除繼續專注物業投資及證券投資外，亦將開始物色與該兩項業務有關之其他高回報業務機會，包括但不限於資產管理、物業相關顧問服務等。

## 致謝

本公司之宗旨是為股東帶來高回報。透過持續經營本集團各項業務，本人相信本集團將有更美好的未來，本人亦感謝全體股東一直給予支持。我們相信，本公司主要股東遠洋地產控股有限公司將繼續支持本公司發展核心業務。

主席  
沈培英

二零一一年八月十日

## 管理層討論與分析

### 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。不計及這一次性項目，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。本集團相信通過業務重組，餘下之業務將繼續維持健康及正面發展，並為本集團在未來拓展物業投資及證券投資業務奠定強健基礎。

### 財務資源及流動資金

本集團於二零一一年六月三十日的現金及短期銀行存款約港幣104,583,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣128,471,000元)。

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，本集團於二零一一年下半年已對未來業務迅速發展作好準備。

### 財務擔保

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何財務擔保。

### 抵押資產

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何抵押資產。

### 匯率波動風險及相關對沖

期內，本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。由於港幣與美元掛鈎，且本集團之人民幣風險主要來自本集團的投資物業，於人民幣兌美元升值時，董事局認為本集團並無面對任何重大外匯風險。董事局將密切監察外幣風險，並定期檢討任何相關對沖的必需要性。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於二零一一年上半年，物業投資及證券投資仍然為本集團之核心業務分部。以下為來自該兩個業務分部的表現。

#### 物業投資

期內租金總收入約港幣8,937,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約港幣8,484,000元)，輕微增加約港幣453,000元。

本集團於期內簽訂買賣協議，出售本公司非全資附屬公司慶東有限公司的股份，該出售事項已於報告期後完成。因此，由慶東有限公司持有位於上海之永新大廈多個單位及其部份，其價值約港幣180,370,500元已重新分配為分類為持作出售之資產，令期內投資物業價值減少至約港幣139,126,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣311,428,000元)。

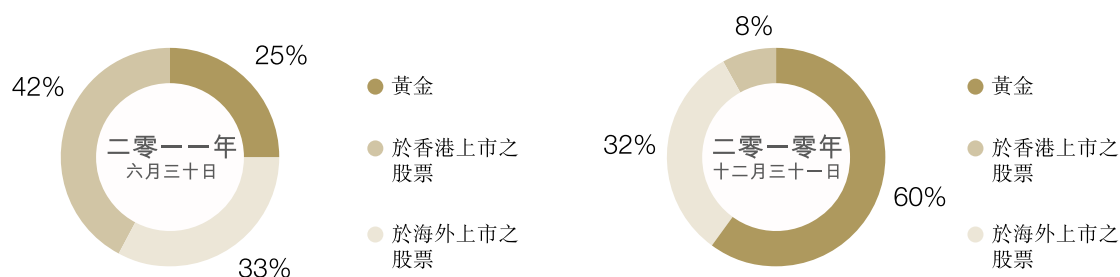
本集團將繼續專注於是項業務，並繼續物色良好投資項目。

#### 證券投資

本集團於二零一一年六月三十日之證券組合，按證券類別分列如下：

於右列日期之市值 (港幣千元)	二零一一年 六月三十日 (未審核)	二零一零年 十二月三十一日 (已審核)
持作買賣之金融工具	96,349	34,199
黃金	32,319	51,364
其中：持作買賣之金融工具分佈		
股票－香港	53,458	7,115
股票－海外	42,891	27,084

## 管理層討論與分析



期內來自買賣本集團金融資產的收益約港幣11,284,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：虧損約港幣1,718,000元)；並錄得來自持有之證券公平值變動的收益為港幣1,061,000元。於二零一一年六月三十日剩餘持有的投資組合之市值約港幣128,668,000元。本集團管理層樂於維持具有一定規模及分散投資的證券組合，從而避開任何單一市場的波動。憑藉於二零一一年六月三十日的現金及銀行存款約港幣104,583,000元，本公司相信能夠於市場機會出現時擴大投資組合。

### 僱員

於二零一一年六月三十日，員工總數10人(二零一零年十二月三十一日：10人)。截至二零一一年六月三十日止期間，來自持續經營業務的員工成本約港幣659,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約港幣4,786,000元)，控制於合理水平。

本集團乃根據僱員之表現及僱員於所從事職位之發展潛質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之表現及市場當時之薪酬水平。為鼓勵及回報有貢獻的員工，本集團認為購股權計劃可有效達到此目的。



# 中期財務資料審閱報告

致盛洋投資(控股)有限公司董事局  
(前稱盛洋地產投資有限公司)  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第9至21頁之中期財務資料，此中期財務資料包括盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於二零一一年六月三十日之簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表及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，中期財務資料之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條《中期財務報告》(《香港會計準則》第34條)編製。本公司董事須負責根據《香港會計師準則》第34條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，並依據我們協定之聘任條款，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。我們並不就本報告之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」頒佈之《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和會計之人員作出查詢，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之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

## 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條而編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一一年八月十日

## 簡明綜合中期全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	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)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	三	9,005	8,935
其他收入	四	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	十二	(27,994)	—
財務費用	五	—	(110)
除稅前(虧損)溢利		(10,593)	15,339
利得稅支出	六	(1,157)	(2,140)
期內來自持續經營業務之(虧損)溢利		(11,750)	13,199
<b>已終止經營業務</b>			
期內來自已終止經營業務之溢利	七	—	11,144
期內(虧損)溢利		(11,750)	24,343
<b>其他全面收益</b>			
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			
— 期內來自持續經營業務之(虧損)溢利		(12,170)	11,932
— 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

# 簡明綜合中期全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	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)
非控股權益			
— 期內來自持續經營業務之溢利		420	1,267
— 期內來自已終止經營業務之溢利		—	1,468
期內分屬於非控股權益之溢利		420	2,735
		<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)	八	<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)	八	<u>(2.7)</u>	<u>2.7</u>

## 簡明綜合中期財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣(千元) (未審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十	139,126	311,428
物業、機器及設備		252	191
		<u>139,378</u>	<u>311,619</u>
<b>流動資產</b>			
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	十一	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	十二	192,195	—
		<u>432,209</u>	<u>226,443</u>
<b>流動負債</b>			
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	十二	47,208	—
		<u>52,239</u>	<u>14,370</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>379,970</u>	<u>212,073</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>519,348</u>	<u>523,692</u>

# 簡明綜合中期財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣(千元) (未審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	十三	22,275	22,275
儲備		473,481	478,865
分屬於本公司股東之權益		495,756	501,140
非控股權益		18,835	14,336
<b>總權益</b>		514,591	515,476
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		4,757	8,216
<b>總權益及非流動負債</b>		519,348	523,692

# 簡明綜合中期權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	物業 重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司股東	非控股權益	合計
	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

# 簡明綜合中期現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	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)
經營活動之現金使用淨額	(22,977)	(18,270)
<b>投資活動</b>		
出售附屬公司收取之訂金	10,000	—
出售投資物業所得款項	—	18,132
出售物業、機器及設備所得款項	—	59
購入物業、機器及設備	(117)	(342)
利息收入	89	362
其他投資活動	67	—
同系附屬公司預付款項	(10,774)	—
投資活動之現金(使用)收入淨額	(735)	18,211
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	—	18,671
派發股息	—	(26,730)
支付利息	—	(1,200)
最終控股公司預收款項	165	—
附屬公司非控股股東還款	(335)	(327)
財務活動之現金使用淨額	(170)	(9,586)
現金及現金等值之減少淨額	(23,882)	(9,645)
期初時現金及現金等值	128,471	233,792
匯率變動影響	10	373
期末時現金及現金等值	104,599	224,520
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>		
銀行短期存款	32,337	90,441
銀行結餘及現金	72,262	134,079
	104,599	224,520

# 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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第十一條	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第十二條	於其他公司之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第十三條	公平值計量 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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。



# 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

## 三、分部資料

化工及金屬銷售的營運已於前年度終止。以下匯報的分部資料並不包括該等已終止經營業務的任何款額，詳情見附註七。

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)
出售持作買賣之 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。

## 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

### 三、分部資料(續)

集團的資產按匯報分部分分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣(千元) (未審核)	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、其他收入

截至二零一一年六月三十日止六個月之其他收入包括銀行存款利息收入港幣89,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣349,000元)。

### 五、財務費用

前期間內之財務費用為五年內到期償還銀行貸款之利息支出。

### 六、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(「中國」)在期內的企業所得稅及土地增值稅分別為25%及30%。

# 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

## 七、已終止經營業務

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團於二零一零年十月七日完成集團重組後，終止其化工及金屬銷售分部，而Kee Shing Investment (BVI) Limited (「KSL」) 的普通股股份於化工及金屬貿易業務注入KSL後，按每股本公司普通股股份獲配一股KSL股份之基準，向本公司股東作出實物分派。

截至二零一零年六月三十日止六個月，化工及金屬貿易業務的業績如下：

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣(千元)
收入	579,770
銷售成本	(553,211)
其他收入	84
其他支出	(13,911)
財務費用	(1,090)
	<hr/>
除稅前溢利	11,642
利得稅支出	(498)
	<hr/>
期內溢利	<u>11,144</u>

期內來自已終止經營業務的溢利包括以下各項：

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣(千元)
折舊	212
核數師酬金	408
出售物業、機器及設備之收益	48
員工成本	7,110

## 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

### 八、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。

### 九、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元(每股6港仙)。

董事局不建議派發中期股息。

### 十、投資物業

本集團位於中國之投資物業的公平值，已於二零一一年六月三十日由一間獨立合資格及專業並與本集團沒有關連的估值師中和邦盟評估有限公司的估值取得，該等物業的重估報告由中和邦盟評估有限公司的一名身為香港測量師學會會員的董事簽署。物業估值是利用資本化淨收入的基準而得出。於估值時已評估所有可出租單位的市值租金，及投資者就此類物業所預期按市值收益資本化的市值租金。所採納的資本化比率是經參考分析銷售交易，以及估值師對物業投資者的市場預期的認識所衍生收益後而作出。

如附註十二所述，一項價值港幣180,371,000元的投資物業已轉撥作分類為持作出售之資產。

截至二零一一年六月三十日止六個月，投資物業重估引起公平值改變而產生的淨收益港幣831,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣12,864,000元)已於損益中列賬。

### 十一、其他投資

其他投資為黃金，按公平值減出售成本列示，公平值已參考市場報價來釐定。任何由計算產生的收益或虧損於損益中列賬。

# 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

## 十二、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本公司股東批准。

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>

## 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

### 十三、股本

	股份數目	面值 港幣千元
普通股股份每股面值5港仙		
法定股本：		
於二零一一年一月一日	700,000,000	35,000
二零一一年六月二十三日增加	3,500,000,000	175,000
	<u>4,200,000,000</u>	<u>210,000</u>
於二零一一年六月三十日	<u>4,200,000,000</u>	<u>210,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日	<u>445,500,000</u>	<u>22,275</u>

### 十四、關聯交易

截至二零一一年六月三十日止六個月，主要管理人員之報酬為董事酬金港幣237,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣1,928,000元）。

除於財務報表披露的預付款項及交易外，本集團並無與關聯人士進行任何其他交易。

### 十五、主要非現金交易

於期內，本集團之附屬公司發行1,000股每股面值為港幣1元的股本予附屬公司之非控股股東，認購股份代價為港幣3,713,000元，全數用以抵消本集團應付附屬公司非控股股東之有關款項。

### 十六、報告期後事項

報告期後事項，為附註十二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。

## 其他資料

### 董事之股份權益

於二零一一年六月三十日，並無董事及其聯繫人在本公司及其相聯法團之股份中擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊之權益，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益，惟於以下相聯法團之購股權權益除外：

「好」字表示股份為好倉。

### 於本公司相聯法團購股權之好倉

#### 遠洋地產控股有限公司

董事姓名	身份	權益性質	於二零一一年 六月三十日 佔相聯法團 已發行股本之 概約百分比	
			可行使購股權 之股份數目	
李振宇	實益擁有人	個人權益	1,392,000 (好)	0.02%
沈培英	實益擁有人	個人權益	3,860,000 (好)	0.07%
李洪波	實益擁有人	個人權益	1,320,000 (好)	0.02%

除以上已披露者外，於二零一一年六月三十日，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部內第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》內該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條文所述之股東名冊之任何權益或淡倉，或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事認購股份或債券之權利

除本公司於二零一一年六月二十三日採納購股權計劃(「購股權計劃」)外，於期內，本公司或任何其附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事藉取得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，期內亦無任何董事、其配偶或其18歲以下子女有任何權力認購或已行使任何權力認購本公司證券。

## 其他資料

### 主要股東

#### 本公司之權益

於二零一一年六月三十日，本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之主要股東名冊顯示，以下人士已知會本公司其於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

股東名稱	權益性質	身份／股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
遠洋地產控股有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
耀勝發展有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
信洋國際有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
遠洋地產(香港)有限公司(附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
盛美管理有限公司(附註)	實益擁有人	312,504,625 (好)	70.15%

附註：312,504,625股股份由盛美管理有限公司全資擁有，而盛美管理有限公司則由遠洋地產(香港)有限公司全資擁有。遠洋地產(香港)有限公司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地產控股有限公司全資擁有。

「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一一年六月三十日，本公司並無登記已記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之名冊之本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉，並且並無其他人於本公司普通股及本公司相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或為直接或間接擁有任何種類股本面值5%或以上，而該等股本於任何情況下，均有權於本集團任何其他成員公司股東大會投票。



## 其他資料

### 購股權計劃

本公司於二零一一年六月二十三日舉行之股東特別大會，本公司股東已採納本公司之購股權計劃。自採納購股權計劃後，概無授出任何購股權。

### 企業管治

本公司於期內一直遵守聯交所證券上市規則(「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。

#### 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。

#### 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。

## 其他資料

### 董事資料變動

自本公司於二零一零年年報日期以來之董事資料變動，須根據上市規則第13.51B(1)條披露，載列如下：

1. 自二零一一年三月十七日起，羅子璘先生獲委任為本公司薪酬委員會主席。

### 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。

### 足夠公眾持股量

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司一直維持足夠公眾持股量。

### 根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一一年八月一日，本公司(作為借款人)、遠洋地產控股有限公司(為本公司控股股東並作為保證人) (「遠洋地產」) 及星展銀行有限公司香港分行(「貸方」) 就授予本公司本金額港幣500,000,000元之有期貸款訂立信貸協議(「信貸協議」)。由信貸協議訂立日期起計為期36個月。

根據信貸協議，本公司及遠洋地產須確保遠洋地產將一直維持為(直接或間接)擁有不少於本公司30%股權之單一最大股東並保持對本公司之控制權，否則將構成違約事件。倘發生違約事件，貸方可向本公司發出通知，(a)取消承諾或部份承諾；(b)宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及根據財務文件所有或任何應計或尚欠的其他款項須應要求立即償還；及/或(d)行使其根據財務文件項下全部或任何權利、補償、權力或酌情權。

代表董事局

主席

沈培英

二零一一年八月十日

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

李振宇

#### 非執行董事

沈培英

李洪波

#### 獨立非執行董事

羅子璘

盧煥波

鄭允

#### 審核委員會

羅子璘 – 主席

盧煥波

鄭允

#### 薪酬委員會

羅子璘 – 主席

盧煥波

鄭允

#### 公司秘書

顏翠雲

#### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

#### 主要銀行

星展銀行有限公司

中國建設銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

#### 股份過戶登記處

卓佳標準證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

#### 註冊辦事處及主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心二座

37樓3709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)