



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 **2012**

目錄

頁次

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



(港幣千元)	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (重示)
營業額	5,912	38,621
除所得稅前虧損	(10,159)	(10,593)
本期間內虧損	(9,711)	(11,750)
分屬於本公司股東的虧損	(9,711)	(12,170)
每股虧損－基本(港仙)	(2.2)	(2.7)
	於二零一二年 六月三十日 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
(港幣千元)		
總資產值	1,042,569	1,183,908
分屬於本公司股東的權益	474,805	488,124
現金及現金等值	316,057	274,489
淨借貸比率(倍)	0.51	0.46

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」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「中期期間」)的中期業績。

本集團於二零一二年上半年錄得總營業額約港幣5,912,000元(二零一一年上半年:約港幣38,621,000元)及分屬於本公司股東的虧損約港幣9,711,000元(二零一一年上半年:約港幣12,170,000元)。因此,本集團於二零一二年上半年錄得每股虧損2.2港仙,相對於二零一一年上半年的每股虧損2.7港仙。

本集團於中期期間錄得虧損主要由於銀行貸款所產生的利息及證券投資業務錄得輕微的未變現虧損所致。由於歐洲主權債務問題對全球經濟復甦帶來負面影響,加深投資者對歐洲主權債務問題的擔憂,導致環球股票市場於二零一二年上半年的表現遜於預期,因此我們證券投資業務亦錄得未變現虧損。隨著歐洲政府提出並實施穩定措施及中華人民共和國(「中國」)為刺激經濟而逐步降息,我們相信本集團的證券投資業務在二零一二年下半年能從未變現虧損中修復。此外,新收購的投資物業大多於二零一二年第二季度完成,並將於二零一二年下半年開始為本集團貢獻租金收入。因此,董事局對本集團目前的資產分配具備信心,並對二零一二年下半年的業績抱有樂觀態度。

鑒於二零一二年上半年錄得虧損,董事局不建議二零一二年上半年派發中期股息。

市場回顧及前景

物業投資

美國、歐洲及中國的央行同樣地在為信貸及金融市場提供流動性。鑒於利率持續低企、流動性仍然過剩以及香港中環附近新甲級寫字樓的土地供應有限,縱使短期內租金水平或有波動,但本集團認為甲級寫字樓的回報將仍然豐厚並可持續。由於甲級寫字樓可保持物業的價值及可產生長期穩定的租金收入,因此於二零一二年上半年本集團透過購入香港金鐘道89號力寶中心二座總樓面面積約6,786平方英尺(代價為港幣130,766,500元)及香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈總樓面面積約2,930平方英尺(代價為港幣42,485,000元)的若干單位以擴大我們的投資物業組合。我們預期現時持有的投資物業將為本集團生產穩定的現金流,且我們將繼續在香港及中國物色具有良好回報的潛在投資物業。

作為我們首家透過投資基金結構參與中國房地產市場投資的試點項目,Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.(「盛華基金」)在營運約一年後開始向本集團貢獻管理費收入。本集團對盛華基金抱樂觀態度並對其表現感到滿意,並認為投資收益將於二零一二年下半年兌現及為本集團提供貢獻。



證券投資

除以上物業投資外，證券投資仍為本集團主要業務分部之一。董事局於二零一二年初將本集團證券投資的重點設定為香港、中國及美國的藍籌股公司，並預留部份的資源投資於指數基金及商品(如黃金)。

二零一二年初，環球金融市場普遍預期經濟將從低谷中復甦，因此環球股票市場於二零一二年第一季度持續上升。然而，由於歐洲主權債務危機升級、美國經濟復甦疲軟及對中國經濟可能出現硬著陸的聲音增加，因此全球金融市場於二零一二年第二季度遭遇挑戰。於二零一二年第二季度末，恒生指數及道瓊斯工業平均指數均從其二零一二年第一季度的最高點大幅下跌。這種對全球金融市場穩定性及經濟情況突然轉變呈現悲觀的景象在二零一二年初乃始料未及。因此，儘管本集團在作出證券投資決定時採取審慎態度，但我們在二零一二年上半年仍錄得輕微虧損。

儘管如此，我們相信優質藍籌股的價值將會在長期內顯現。一旦股市復甦，我們現有的投資組合將能帶來可觀的投資回報。此外，歐洲領導人於二零一二年六月底達成共識，同意利用歐洲穩定機制直接救助遭受流動性危機的歐洲銀行。此舉有助於緩解市場情緒，防止形勢進一步惡化。我們預期除了美國及歐洲領導人將繼續採取緩解債務危機的措施，中國政府亦會逐步放寬緊縮政策以刺激經濟增長。基於以上所述，我們對二零一二年下半年仍抱樂觀態度並會繼續進行審慎的投資。

展望

本集團將會繼續在現有業務分部(包括物業投資及證券投資)中物色機會。鑒於動盪的市場環境，本集團將審慎地探尋潛在機會，並在擴大我們現有業務分部的過程中將保存資本價值列為首要任務。

不景氣的市場氣氛亦可能在其他業務分部帶來具吸引力的投資商機，尤其是在中國。因此，我們將繼續探求在中國的各種機遇，特別是利用與我們最大股東遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)的關係物色具有吸引力的投資機會。我們亦將繼續評估我們的策略並重組我們的投資組合，從而以最大化提高股東價值及回報。

致謝

我們的目標是為股東帶來大量回報。在謹慎投資的同時，我們盡最大努力爭取在所有方面取得進步，提升本集團的長期增長潛力。我們相信在最大股東遠洋地產的大力支持下，我們核心業務的未來將會是一片光明並持續增長。

主席
沈培英

二零一二年八月七日

管理層討論與分析

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月(「中期期間」)，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得總營業額約港幣5,912,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣38,621,000元)及分屬於本公司股東的虧損約港幣9,711,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣12,170,000元)。本集團於回顧之中期期間錄得虧損，主要由於來自持作買賣的金融工具的公平值變動產生虧損約港幣3,251,000元，以及來自我們貸款的財務費用約港幣7,778,000元所致。因此，本集團於中期期間錄得每股虧損2.2港仙，相對於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得每股虧損2.7港仙。

以下為本集團於回顧中期期間的收入分析：

(港幣千元)	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (重示)
租金收入	4,588	8,937
股息收入	1,324	68
出售黃金收入	—	29,616
	5,912	38,621

財務資源及流動資金

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及現金等值約港幣316,057,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣274,489,000元)。

於二零一二年六月三十日，本集團貸款總額約港幣557,224,000元，其中約港幣61,391,000元將於二零一三年償還而約港幣495,833,000元將於二零一四年償還。除上述者外，於二零一二年六月三十日，本集團並無任何其他有息負債。本集團的淨借貸比率(總借款淨值除以總股東權益)為0.51倍(二零一一年十二月三十一日：0.46倍)。

本集團的總資產值及流動資產淨值於二零一二年六月三十日分別約港幣1,042,569,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣1,183,908,000元)及約港幣609,925,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣618,965,000元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約10.1倍(二零一一年十二月三十一日：約4.2倍)。本集團於二零一二年六月三十日的資產淨值約港幣474,805,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣488,124,000元)。



財務擔保

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無為第三方利益而提供任何財務擔保。

抵押資產

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何抵押資產。

匯率波動風險及相關對沖

於中期期間內，本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣結算。由於港幣與美元掛鈎，且我們的人民幣風險主要來自我們於中華人民共和國(「中國」)的投資物業，而人民幣兌美元保持穩定，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匯風險，並定期檢討任何相關對沖的必要性。

業務回顧

於二零一二年上半年，物業投資及證券投資仍然為本集團的核心業務分部。以下為來自該兩個業務分部的表現：

物業投資

中期期間的總租金收入約港幣4,588,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣8,937,000元)，減少約港幣4,349,000元。該減少乃由於本集團於二零一一年出售本公司非全資附屬公司慶東有限公司(該公司持有位於上海的永新大廈若干單位)的股份所致；而新收購的投資物業大多於二零一二年第二季度完成，因而實際租金收入的貢獻表現將於二零一二年下半年始反映。

管理層討論與分析

本集團於二零一二年六月三十日的物業詳情載列如下：

投資物業及地址	用途	總樓面面積 (平方英尺)	本集團 所佔%
於香港：			
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 23樓2310至2312室	辦公室	3,203	100%
香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 21樓2119及2120室	辦公室	2,930	100%
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3701室	辦公室	2,388	100%
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3702A室	辦公室	1,195	100%
投資物業及地址	用途	總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔%
於中國：			
中國上海盧灣區 淮海中路333號 瑞安廣場15樓 1501-1512室	辦公室	2,575	100%

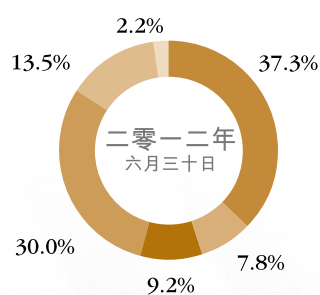
本集團將繼續專注於此業務分部，並繼續物色良好的物業投資機會。



證券投資

本集團於二零一二年六月三十日按證券類別劃分的證券組合分析如下：

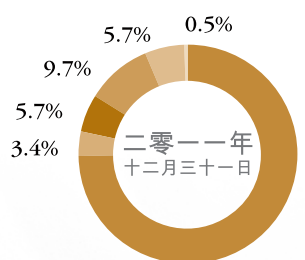
於右列日期的市值(港幣千元)	於二零一二年 六月三十日 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
持作買賣的金融工具	180,431	88,709
美國國庫券	147,427	420,116
黃金	30,950	19,218
可供出售投資	36,305	31,766
其中：持作買賣的金融工具分佈		
股票－香港	118,586	54,243
股票－海外	53,295	31,928
股票－中國	8,550	2,538
可供出售投資		
股票－中國	36,305	31,766



- 美國國庫券
- 黃金
- 可供出售投資

- 於香港上市之股票
- 於海外上市之股票

- 於中國上市之股票



- 美國國庫券
- 黃金
- 可供出售投資

- 於香港上市之股票
- 於海外上市之股票

- 於中國上市之股票

本集團於中期期間確認的證券投資總收入約港幣1,324,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣29,684,000元)，該歸屬於股息收入約港幣1,324,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣68,000元)，然於期內並無買賣黃金交易的收入(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣29,616,000元)。於中期期間並無來自買賣黃金交易的收入的主因是黃金市價於中期持續下跌所致。另一方面，於中期期間來自買賣金融資產的收益約港幣2,349,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣12,214,000元)。本集團於中期期間亦錄得來自未出售證券組合公平值變動的未變現持有虧損約港幣5,600,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣444,000元)。

管理層討論與分析

於二零一二年六月三十日，我們全部的投資組合的市值約港幣395,113,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣559,809,000元)，投資組合總額下降的原因主要是因為二零一二年上半年來自美國國庫券(包括利息)的收益沒有二零一一年第四季度時那麼吸引，有見及此，本集團已降低其於美國國庫券的投資比例。本集團管理層樂於維持具有一定規模及適度分散投資的投資組合，從而避開任何單一市場的波動。本集團於二零一二年六月三十日擁有現金及銀行結餘約港幣316,057,000元，我們相信能夠於市場機遇出現時擴大投資組合。

分部資料

本集團主要業務於中期期間的營業額及經營業績貢獻的分析載於本中期報告簡明綜合財務報表附註4。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團僱用的員工總數為24人(二零一一年六月三十日：10人)。員工總數的增加乃順應本集團物業投資分部的規模擴張。

本集團乃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。為鼓勵及回報有貢獻的員工，本集團已採納一項購股權計劃，並認為該計劃可有效達到此目的。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無重大或然負債。



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

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11至26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」)於二零一二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，並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。

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

李穎賢

執業證書編號 P05035

香港，二零一二年八月七日

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.

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 港幣(千元) (未經審核) (重示)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	3	633,365	74,531
營業額	4	5,912	38,621
黃金存貨的變動		(544)	(29,041)
其他收入	5	1,771	89
員工成本		(2,970)	(659)
折舊		(96)	(58)
其他費用		(3,717)	(4,152)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的(虧損)/收益	3	(3,251)	11,770
投資物業公平值變動產生的收益		—	831
出售組別的減值虧損撥備		—	(27,994)
應佔共同控制公司業績		514	—
財務費用	6	(7,778)	—
除所得稅前虧損		(10,159)	(10,593)
所得稅	7	448	(1,157)
期內虧損		(9,711)	(11,750)
期內虧損分屬於：			
本公司股東		(9,711)	(12,170)
非控股權益		—	420
		(9,711)	(11,750)
每股分屬於本公司股東的期內虧損	8	港仙	港仙
— 基本		(2.2)	(2.7)
— 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表



	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 港幣(千元) (未經審核)
期內虧損	(9,711)	(11,750)
其他全面收入		
換算海外業務的匯兌差額	(3,608)	7,152
期內全面總收入	(13,319)	(4,598)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(13,319)	(5,384)
非控股權益	—	786
	(13,319)	(4,598)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	323,859	142,593
物業、機器及設備		352	424
共同控制公司權益	11	5,045	4,531
可供出售投資	12	36,305	31,766
已付可退回按金	13	—	185,025
收購投資物業按金		—	9,690
		365,561	374,029
流動資產			
按金及預付款項		749	5,802
應收共同控制公司賬款	11	869	1,105
應收同系附屬公司賬款	18	525	440
持作買賣的金融工具	14	327,858	508,825
其他投資	15	30,950	19,218
銀行短期存款		75,395	529
銀行結餘及現金		240,662	273,960
		677,008	809,879
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		5,692	5,137
已收可退回按金	13	—	185,025
應付稅項		—	752
貸款	16	61,391	—
		67,083	190,914
淨流動資產		609,925	618,965
總資產減流動負債		975,486	992,994
資本及儲備			
股本	17	22,275	22,275
儲備		452,530	465,849
總權益		474,805	488,124
非流動負債			
遞延稅項負債		4,848	4,870
貸款	16	495,833	500,000
		500,681	504,870
總權益及非流動負債		975,486	992,994

簡明綜合權益變動表



(未經審核)	股份		購股權	匯兌儲備	保留溢利	分屬		總計
	股本	溢價	儲備			於本公司	非控股	
	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)
於二零一一年一月一日	22,275	153,728	—	26,954	298,183	501,140	14,336	515,476
其他全面收入								
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	6,786	—	6,786	366	7,152
期內(虧損)/收益	—	—	—	—	(12,170)	(12,170)	420	(11,750)
期內全面總收入	—	—	—	6,786	(12,170)	(5,384)	786	(4,598)
附屬公司少數權益股東供款	—	—	—	—	—	—	3,713	3,713
於二零一一年六月三十日	22,275	153,728	—	33,740	286,013	495,756	18,835	514,591
於二零一二年一月一日	22,275	153,728	5,579	27,058	279,484	488,124	—	488,124
其他全面收入								
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(3,608)	—	(3,608)	—	(3,608)
期內虧損	—	—	—	—	(9,711)	(9,711)	—	(9,711)
期內全面總收入	—	—	—	(3,608)	(9,711)	(13,319)	—	(13,319)
於二零一二年六月三十日	22,275	153,728*	5,579*	23,450*	269,773*	474,805	—	474,805

* 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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 港幣(千元) (未經審核)
經營活動現金收入／(使用)淨額	<u>165,794</u>	<u>(22,977)</u>
投資活動		
出售附屬公司收取的按金	—	10,000
收購投資物業的已付代價	(172,233)	—
購入物業、機器及設備	(27)	(117)
已收取的利息收入	1,771	89
其他投資活動	(4,656)	67
同系附屬公司退還／預付款項	(85)	(10,774)
共同控制公司預付款項	236	—
已付可退回按金	(185,025)	—
已收可退回按金	182,895	—
投資活動的現金使用淨額	<u>(177,124)</u>	<u>(735)</u>
融資活動		
新增貸款	61,391	—
利息開支	(7,778)	—
最終控股公司預收款項	—	165
附屬公司的非控股股東退還款項	—	(335)
融資活動現金收入／(使用)淨額	<u>53,613</u>	<u>(170)</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額	<u>42,283</u>	<u>(23,882)</u>
期初現金及現金等值	274,489	128,471
匯率變動影響	(715)	10
期末現金及現金等值	<u>316,057</u>	<u>104,599</u>
現金及現金等值結餘分析		
銀行短期存款	75,395	32,337
銀行結餘及現金	240,662	72,262
	<u>316,057</u>	<u>104,599</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月



1. 編製基準

截至二零一二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。

中期財務報表不包括香港財務報告準則(即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，故須與本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

為對本集團的財務表現有更好的了解，本公司董事們(「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，儘管香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表－呈列」並不需要這樣的披露。

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。

2. 主要會計政策

除若干物業及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。

本中期財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度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最新或修訂準則及詮釋(「最新或經修訂香港財務報告準則」)。在本期內應用最新及經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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早應用下列已頒發但未生效的最新或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他公司的權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目呈列 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營公司的投資 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ¹
二零零九年至二零一一年週期的年度改進	於二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期年度改進所載對若干香港財務報告準則作出的修訂 ¹

¹ 二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。

3. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

在二零一二年和二零一一年中期期間，本集團出售持作買賣的金融工具(附註14)的銷售所得款項分別為約港幣633,365,000元及約港幣74,531,000元。

在二零一二年和二零一一年中期期間，根據本集團的會計準則及按照香港會計準則第39號，把持作買賣的金融工具出售的收益或虧損，或其公平價值變動所產生的未變現收益或虧損，於簡明綜合收益表呈列為持作買賣的金融工具公平值變動產生的(虧損)／收益。



4. 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提供商品或服務的種類。

本集團就其經營分部確認下列可匯報分部：

1. 物業投資－租賃辦公室物業的租金收入
2. 證券及其他投資－各種證券的投資以產生投資收入

以下為本集團於回顧期內按可匯報分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣(千元) (未經審核)	證券及 其他投資 港幣(千元) (未經審核)	合計 港幣(千元) (未經審核)
分部收入	4,588	634,689	639,277
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	(633,365)	(633,365)
簡明綜合收益表中所呈列的營業額	<u>4,588</u>	<u>1,324</u>	<u>5,912</u>
分部業績	<u>3,534</u>	<u>(3,722)</u>	(188)
銀行存款利息收入			1,771
應佔共同控制公司業績			514
財務費用			(7,613)
未能分配的企業支出			<u>(4,643)</u>
除所得稅前虧損			<u>(10,159)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣(千元) (未經審核)	證券及 其他投資 港幣(千元) (未經審核) (重示)	合計 港幣(千元) (未經審核) (重示)
分部收入	8,937	104,215	113,152
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	(74,531)	(74,531)
簡明綜合收益表中所呈列的營業額	<u>8,937</u>	<u>29,684</u>	<u>38,621</u>
分部業績	<u>7,768</u>	<u>11,499</u>	19,267
銀行存款利息收入			89
出售組別的減值虧損撥備			(27,994)
未能分配的企業支出			<u>(1,955)</u>
除所得稅前虧損			<u>(10,593)</u>

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收益內收錄出售持作買賣的金融工具的銷售所得款項外，營運分部的會計政策與香港財務報告準則第8條所述的本集團會計政策相同。分部業績為各分部之除稅前溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、出售組別的減值虧損撥備、應佔共同控制公司業績、未能分配的企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)及財務費用。此作為向首要營運決策者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

截至二零一二年六月三十日止六個月



4. 分部資料(續)

本集團資產按可匯報分部的分析滙報如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
物業投資	324,577	152,842
證券及其他投資	395,583	559,809
分部總資產	720,160	712,651
未分配	322,409	471,257
總資產	1,042,569	1,183,908

分部資產包括所有資產，但並非經營分部業務活動直接應佔的公司資產除外，乃由於該等資產以群組方式管理。

以上資料披露為根據首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的內部報告所確定的分部。

5. 其他收入

截至二零一二年六月三十日止六個月的其他收入為銀行存款利息收入港幣1,771,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣89,000元)。

6. 財務費用

財務費用為須於五年內償還的借貸利息(截至二零一一年六月三十日止六個月：零)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 港幣(千元) (未經審核)
稅項支出包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	—	—
海外所得稅	256	1,095
	256	1,095
往年過度撥備：		
海外所得稅	(704)	—
	(448)	1,095
遞延稅項：		
即期	—	62
所得稅(抵免)／開支	(448)	1,157

所呈列兩個期間內的香港利得稅均以估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據《中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本公司有關中國附屬公司的稅率按 25% 計算(截至二零一一年六月三十日止六個月：25%)。

8. 每股虧損

本公司持有人應佔每股虧損乃根據本公司持有人應佔期內虧損港幣 9,711,000 元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣 12,170,000 元)及期內已發行 445,500,000 股普通股(截至二零一一年六月三十日止六個月：445,500,000 股普通股)計算。

所呈列兩個期間並無已發行潛在攤薄普通股，因此並未呈列每股攤薄盈利。



9. 股息

董事不建議派發中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：零)。

10. 投資物業

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團收購四個位於香港的投資物業，總代價(包括交易成本)約為港幣181,923,000元。

本集團的投資物業包括從中期租約的方式持有位於中國及香港的物業。

本集團位於上海的投資物業的公平值，已於二零一二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。該等物業的估值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。

本集團於二零一二年六月三十日位於香港的投資物業的公平值乃由本公司董事作出估計。物業估值乃參考香港差餉物業估價署刊發的市場資料及物業的所有可出租單位的市值租金而釐定。

由於投資物業於二零一二年六月三十日的賬面值與彼等的公平值相若，因此於截至二零一二年六月三十日止六個月概無由公平值變動產生的收益或虧損(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣831,000元)於損益中直接確認。

本集團的所有投資物業均根據經營租約出租。

本集團根據經營租約持有以賺取租金或作資本增值用途的所有物業權益均採用公平值模式計量，並分類及列作投資物業入賬。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

11. 共同控制公司權益

按成本計非上市投資
攤佔收購後溢利及其他全面收入

二零一二年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
3,525	3,525
1,520	1,006
5,045	4,531

本集團於二零一二年六月三十日於以下重要共同控制公司的權益如下：

共同控制公司的名稱	業務結構形式	註冊成立國家	主要經營地點	持有股份 的類別	本集團直接 持有已發行 股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資顧問
共同控制公司 主要附屬公司的名稱	業務結構形式	註冊成立國家	主要經營地點	持有股份 的類別	本集團直接 持有已發行 股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	50%	投資控股

應收共同控制公司的款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一二年六月三十日，本集團有向一間主要參與投資中國物業發展項目的共同控制公司 Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P. 未履行承擔約 586,000 美元(二零一一年十二月三十一日：586,000 美元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月



12. 可供出售投資

	二零一二年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
非上市股本投資，按成本計	36,305	31,766

非上市股本投資指對在香港境外註冊成立的私人實體(本公司持有該等投資公司的股權不超過5%)發行的非上市股本證券的投資。由於合理公平值估計的範圍頗大，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量，故非上市股本投資於報告期間末按成本減值計量。

在非上市股本投資當中，本集團承諾根據投資合約向一間非上市實體注資2,000,000美元。於本報告期間末，1,400,000美元(二零一一年十二月三十一日：800,000美元)已支付並分類為可供出售投資，而餘款應自合約日期三年內支付(即二零一四年七月二十八日或之前)。根據該合約，倘本集團並未支付餘款，接受投資一方可就沒收本集團持有的已催繳股款但尚未繳足股款的股份的潛在責任發出通知。

13. 已付／已收可退回按金

於二零一一年八月二十三日，本公司的兩間全資附屬公司盛能發展有限公司(「盛能」)及杭州盛能投資諮詢有限公司(「杭州盛能」)就投資合作與獨立第三方在香港訂立諒解備忘錄。第三方將協助本集團於香港及海外物色潛在物業投資機會。同時，本集團將協助第三方在中國物色投資機會。為促進未來聯手投資合作(合作有可能不會發生)，盛能向第三方支付人民幣150,000,000元的等額港元作為可退回按金。根據有關安排，即使已識別潛在項目且受制於進一步條款及條件的商討，本集團仍然保留絕對酌情權決定是否投資及將部分或全部按金用作為未來合適項目的代價。該筆按金全部按背對背基準由第三方在中國向杭州盛能支付人民幣150,000,000元作為抵押。已付及已收取的按金均為免息及須按要求償還。基於此合作為找尋合適的投資機會，董事們並不預期自二零一一年十二月三十一日起計一年內回收可退回按金。據此預期，於二零一一年十二月三十一日，該筆款項被歸類為非即期。

因歐洲主權債務危機引起市場負面情緒及自簽訂諒解備忘錄後第三方並未能尋找合適的境外投資機會，故此於二零一二年六月十五日，盛能、杭州盛能及第三方同意就諒解備忘錄而訂立一份補充協議以終止投資合作；據此，已付及已收可退回按金已於本報告期末前悉數退還及償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

14. 持作買賣的金融工具

上市證券：

- 於香港上市的股本證券
- 於中國及美國上市的股本證券
- 於美國上市的債務證券

二零一二年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
118,586	54,243
61,845	34,466
147,427	420,116
327,858	508,825

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及美國上市。本集團維持一套多元化投資的組合，其中包含多項行業如銀行、金融服務及能源。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：美國政府的信貸評級、歐洲主權債務、美國經濟復甦、香港及美國證券市場的穩定性、及商品價格波動等。

15. 其他投資

其他投資為黃金存貨，按公平值減銷售成本列示。公平值乃以參考市場報價來釐定。買賣黃金的銷售所得款項均入賬列作收益並於損益中確認。

16. 貸款

本集團的短期借貸由同系附屬公司遠洋地產有限公司以委托貸款形式在國內提供。此為無抵押，並須於二零一三年五月悉數償還及按浮動利率計息。本集團於二零一二年六月三十日的平均利率為每年7.34%(二零一一年十二月三十一日：零)。

於非流動負債項下的本集團銀行貸款屬無抵押，須於二零一四年悉數償還並按浮動利率計息。本集團於二零一二年六月三十日的平均利率為每年2.60%(二零一一年十二月三十一日：每年2.69%)。此銀行貸款是由最終控股公司遠洋地產控股有限公司作出擔保。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月



17. 股本

	二零一二年六月三十日		二零一一年十二月三十一日	
	股份數目 (未經審核)	港幣(千元) (未經審核)	股份數目 (經審核)	港幣(千元) (經審核)
每股港幣0.05元的普通股				
法定：				
一月一日	4,200,000,000	210,000	700,000,000	35,000
於二零一一年六月二十三日增加(附註)	—	—	3,500,000,000	175,000
六月三十日及十二月三十一日	<u>4,200,000,000</u>	<u>210,000</u>	<u>4,200,000,000</u>	<u>210,000</u>
已發行及繳足：				
一月一日、六月三十日及十二月三十一日	<u>445,500,000</u>	<u>22,275</u>	<u>445,500,000</u>	<u>22,275</u>

附註：

本公司於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會中批准透過增設每股港幣0.05元的3,500,000,000股普通股，將本公司的法定股本由港幣35,000,000元增至港幣210,000,000元。

18. 關聯方交易

應收同系附屬公司款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一二年六月三十日止六個月為港幣450,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣237,000元)。

除於中期財務報表所披露的墊款及交易外，本集團並無與關聯方訂立任何其他重大交易。

19. 主要非現金交易

截至二零一二年六月三十日止六個月內，在添置投資物業約港幣181,923,000元當中，收購投資物業的按金港幣9,690,000元已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內支付(截至二零一一年六月三十日止六個月：零)。

20. 可比較數據

於簡明綜合收益表中載列的若干可比較數據已獲重示，以符合本期間的呈列。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一二年六月三十日，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、股本衍生工具的相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊內所載或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載的上市發行人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」)的權益如下：

「好」字表示於本公司及其相聯法團的股份或股本衍生工具的相關股份的好倉。

本公司股本衍生工具的相關股份的好倉

根據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股份，因此，彼等被視為於本公司相關股份中擁有權益。截至二零一二年六月三十日止六個月(「中期期間」)，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事名稱	身份	行使期	可行使本公司購股權認購的股份數目				每股股份 行使價 (港幣：元)	於二零一二年 六月三十日 佔本公司 已發行股本 權益 的概約百分比
			於二零一二年 一月一日的結餘	於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於二零一二年 六月三十日 的結餘		
李振宇	實益擁有人	二零一一年 八月二十六日— 二零一二年 六月二十二日	4,000,000 (好) (附註)	—	—	4,000,000 (好)	1.40	0.90%
沈培英	實益擁有人	二零一一年 八月二十六日— 二零一二年 六月二十二日	2,000,000 (好) (附註)	—	—	2,000,000 (好)	1.40	0.45%

附註：本公司於二零一二年一月一日仍未行使的該等購股權乃於二零一一年八月二十六日根據本公司的購股權計劃授予上述董事，每股股份的行使價為港幣1.40元及行使期為二零一一年八月二十六日至二零一二年六月二十二日。



本公司相聯法團的股份的好倉

遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)為本公司的最終控股公司，並因此符合證券及期貨條例第 XV 部本公司的「相聯法團」的涵義。

於二零一二年六月三十日，董事於遠洋地產(為本公司的相關法團)的權益如下：

董事名稱	身份	遠洋地產的 股份數目	於二零一二年
			六月三十日 佔遠洋地產 已發行股本 權益 的概約百分比
李振宇	實益擁有人	127,110 (好)	0.0022%
沈培英	實益擁有人	355,870 (好)	0.0062%
李洪波	實益擁有人	28,435 (好)	0.0005%

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產及其附屬公司(包括本公司及其附屬公司)(「遠洋地產集團」)的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產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，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產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。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為十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地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋地產的購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

其他資料

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉(續)

就遠洋地產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地產(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於二零一二年六月三十日彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事名稱	身份	授出日期(「獎勵日期」)	於二零一二年	
			於二零一二年六月三十日授予但尚未歸屬之遠洋地產的股份數目	於二零一二年六月三十日佔遠洋地產已發行股本權益的概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年三月十八日	140,490 (好) (附註)	0.0024%
沈培英	實益擁有人	二零一一年三月十八日	393,330 (好) (附註)	0.0068%
李洪波	實益擁有人	二零一一年三月十八日	196,665 (好) (附註)	0.0034%

附註：根據股份獎勵計劃的條款，於獎勵日期分別獎勵予李振宇先生、沈培英先生及李洪波先生的267,600股、749,200股及374,600股遠洋地產的股份(「獎勵股份」)並未立即歸屬於上述董事，惟在限制性股份獎勵計劃條文的規限下，獎勵股份將根據下列時間表歸屬於彼等：

歸屬日期	將予歸屬的獎勵股份的百分比
自獎勵日期起12個月	40%
自獎勵日期起15個月	7.5%
自獎勵日期起18個月	7.5%
自獎勵日期起21個月	7.5%
自獎勵日期起24個月	7.5%
自獎勵日期起27個月	7.5%
自獎勵日期起30個月	7.5%
自獎勵日期起33個月	7.5%
自獎勵日期起36個月	7.5%

直至中期期間止，合共127,110股、355,870股及177,935股遠洋地產之股份分別於中期期間歸屬於李振宇先生、沈培英先生及李洪波先生(而李洪波先生於二零一二年六月十三日將其177,935股已歸屬的獎勵股份中的149,500股股份售出)，而剩餘的獎勵股份(即李振宇先生的140,490股、沈培英先生的393,330股及李洪波先生的196,665股)將根據上述時間表歸屬於彼等。



本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉(續)

就遠洋地產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地產的股份，故根據證券及期貨條例的規定，被視為於遠洋地產(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於中期期間，由彼等持有的遠洋地產的購股權的變動詳情如下：

董事名稱	身份	購股權的 授出日期	行使期 (附註)(6)	可行使遠洋地產購股權認購的股份數目				每股股份 行使價 (港幣：元)	該等購股權
				於二零一二年 一月一日的結餘	於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於二零一二年 六月三十日 的結餘		於二零一二年 六月三十日 佔遠洋地產 於二零一二年 六月三十日 已發行股本 權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零零七年九月二十八日	(1)	562,000 (好)	-	-	562,000 (好)	7.70	0.0097%
		二零零八年九月十九日	(2)	160,000 (好)	-	(160,000) (好)	-	2.55	0.00%
		二零零九年七月三十日	(3)	300,000 (好)	-	-	300,000 (好)	8.59	0.0052%
		二零零九年十月五日	(4)	270,000 (好)	-	-	270,000 (好)	7.11	0.0047%
		二零一二年一月十二日	(5)	-	800,000 (好)	-	800,000 (好)	3.57	0.0139%
		總計：			1,292,000 (好)	800,000 (好)	(160,000) (好)	1,932,000 (好)	
沈培英	實益擁有人	二零零七年九月二十八日	(1)	1,430,000 (好)	-	-	1,430,000 (好)	7.70	0.0248%
		二零零八年九月十九日	(2)	1,000,000 (好)	-	-	1,000,000 (好)	2.55	0.0173%
		二零零九年七月三十日	(3)	800,000 (好)	-	-	800,000 (好)	8.59	0.0139%
		二零零九年十月五日	(4)	630,000 (好)	-	-	630,000 (好)	7.11	0.0109%
		二零一二年一月十二日	(5)	-	2,330,000 (好)	-	2,330,000 (好)	3.57	0.0404%
		總計：			3,860,000 (好)	2,330,000 (好)	-	6,190,000 (好)	
李洪波	實益擁有人	二零零七年九月二十八日	(1)	570,000 (好)	-	-	570,000 (好)	7.70	0.0099%
		二零零八年九月十九日	(2)	300,000 (好)	-	(100,000) (好)	200,000 (好)	2.55	0.0035%
		二零零九年七月三十日	(3)	250,000 (好)	-	-	250,000 (好)	8.59	0.0043%
		二零零九年十月五日	(4)	200,000 (好)	-	-	200,000 (好)	7.11	0.0035%
		二零一二年一月十二日	(5)	-	720,000 (好)	-	720,000 (好)	3.57	0.0125%
		總計：			1,320,000 (好)	720,000 (好)	(100,000) (好)	1,940,000 (好)	

其他資料

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉(續)

附註：

1. 於二零零八年九月二十八日至二零一二年九月二十七日可予行使。
2. 於二零零九年九月十九日至二零一三年九月十八日可予行使。
3. 於二零一零年七月三十日至二零一四年七月二十九日可予行使。
4. 於二零一零年十月五日至二零一四年十月四日可予行使。
5. 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。
6. 遠洋地產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。

除以上所披露者外，於二零一二年六月三十日，並無董事或本公司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、股本衍生工具的相關股份及債券中擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉，或按標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



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，本公司股東採納了一項本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。

於中期期間，購股權計劃項下購股權變動詳情如下：

「好」字表示本公司股份的好倉。

董事名稱	每股行使價 (港幣：元)	於二零一二年 一月一日的結餘 (附註)	可行使本公司購股權認購的股份數目			於中期期間 已註銷	於二零一二年 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			
李振宇	1.40	4,000,000 (好) (附註)	-	-	-	-	4,000,000 (好)	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日
沈培英	1.40	2,000,000 (好) (附註)	-	-	-	-	2,000,000 (好)	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日
本公司及其附屬公司 的僱員	1.40	3,600,000 (好) (附註)	-	-	-	-	3,600,000 (好)	二零一一年 八月二十六日— 二零二一年 六月二十二日
總計		<u>9,600,000 (好)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,600,000 (好)</u>	

附註：根據購股權計劃，上表所述於二零一二年一月一日仍未行使的合共9,600,000股本公司之購股權乃於二零一一年八月二十六日按行使價每股港幣1.40元授予若干董事及本公司及其附屬公司的僱員，行使期由二零一一年八月二十六日起至二零二一年六月二十二日。以上所授出的所有購股權均不受任何歸屬期限制，並已全數歸屬及可於行使期任何時間內行使。

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」一節中所披露遠洋地產的限制性股份獎勵計劃及購股權計劃以及「購股權計劃」一節中所披露本公司的購股權計劃外：

- (a) 於中期期間內任何時間，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，致使董事藉取得本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益；及
- (b) 於中期期間內，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，亦無行使任何有關權利。

其他資料

主要股東於本公司證券的權益

於二零一二年六月三十日，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的權益外，下述人士於本公司的股份或股本衍生工具的相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司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的權益或淡倉：

「好」字表示本公司股份的好倉。

股東名稱	權益性質及身份	本公司的股份數目	於二零一二年
			六月三十日 佔本公司 已發行股本權益 的概約百分比
遠洋地產控股有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625 (好)	70.15%
耀勝發展有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625 (好)	70.15%
信洋國際有限公司(附註)	受控法團權益	312,504,625 (好)	70.15%
遠洋地產(香港)有限公司(附註)	受控法團權益	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股本公司股份由盛美管理有限公司實益擁有，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。

除於此披露者外，於二零一二年六月三十日，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的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3分部條款須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行股本的5%或以上的權益。



企業管治

本公司於整個中期期間一直遵守上市規則附錄十四載列的企業管治守則的過往及經修訂守則條文。

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,本公司及其附屬公司(「**本集團**」)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」審閱本集團截至二零一二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二零一二年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。

遵守上市規則標準守則

依據上市規則附錄十所列載的標準守則的要求標準,本公司已採納不低於標準守則內關於董事證券交易的要求標準的行為守則。經向董事進行詳細查詢後,全體董事確認於整個中期期間彼等已遵守標準守則內的要求標準及本公司關於董事證券交易的行為守則。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其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。

其他資料

根據上市規則第13章第13.21條的持續披露規定

於二零一一年八月一日，本公司(作為借方)、遠洋地產(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)(「貸方」)就授予本公司本金為港幣500,000,000元的有期貸款訂立信貸協議(「信貸協議」)。信貸期由信貸協議訂立日起計為期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%股權的單一最大股東並保持對本公司的控制權，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)取消承諾或任何部份承諾；(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

二零一二年八月七日



董事局

執行董事

李振宇(行政總裁)

非執行董事

沈培英(主席)

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

提名委員會

沈培英－主席

羅子璘

盧煥波

鄭允

投資委員會

李振宇－主席

沈培英

羅子璘

公司秘書

顏翠雲

授權代表

沈培英

顏翠雲

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

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