



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

中期報告
2013

目錄

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

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	110,415	5,912
除所得稅前溢利／(虧損)	58,934	(10,159)
期內溢利／(虧損)	58,158	(9,711)
分屬於本公司股東的溢利／(虧損)	58,158	(9,711)
每股盈利／(虧損)－基本(港仙)	13.1	(2.2)
	於二零一三年	於二零一二年
(港幣千元)	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
資產總值	1,123,459	1,074,616
分屬於本公司股東的權益	539,827	492,554
現金及現金等值	371,660	399,244
淨借貸比率(倍)	0.38	0.32



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」)截至二零一三年六月三十日止六個月(「中期期間」)的中期業績。

中期業績

本集團於二零一三年上半年錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣58,200,000元(二零一二年上半年：虧損約港幣9,700,000元)。每股基本盈利約為13.1港仙，相對於去年同期為每股虧損約2.2港仙。於回顧期內扭虧為盈主要由於下列原因：

1. 主要就於二零一三年五月出售在上海擁有瑞安廣場若干單位的本集團的附屬公司(「出售事項」)確認收益約港幣45,700,000元。出售事項的詳情已在本公司日期為二零一三年三月八日的通函中披露。本集團能以出售價約人民幣138,300,000元變現物業權益的資本價值；及
2. 就分佔來自合營公司(我們在中華人民共和國(「中國」)投資房地產項目的投資平台)的業績確認收益約港幣26,400,000元，而合營公司就於二零一三年三月以約103,300,000美元的價格出售其於大連的物業發展項目的權益確認收益。

董事局不建議就二零一三年上半年派發任何中期股息及擬儲備更多現金資源以把握投資機會，從而為其股東帶來長期收益。

業務回顧

本集團於往年一直持續專注於多元化業務分部，並持續評估中期期間不斷變化的市場形勢，同時以審慎但積極的方式致力發展核心業務分部－物業投資、證券及其他投資以及基金管理。

物業投資

於中期期間，中國政府及香港政府實施多項措施規管物業市場，某程度為熾熱的物業市場降溫，但長期而言將促進市場健康及穩健發展。中國的物業價格在二零一三年五月連續第12個月錄得升幅，但增速持續放緩，出現靠穩跡象；而香港物業價格穩定但交易量顯著下降。

由於出售事項錄得收益約港幣45,700,000元，我們物業投資分部於二零一三年上半年錄得值得稱道的業績表現。出售事項讓本集團得以變現可觀的資本收益及為本集團提供資金支持其物業相關投資以及把握更高回報的物業投資機會。

於二零一三年六月，本集團根據我們在優越地段投資產生收入的優質辦公室的既定收購策略，透過收購位於鄰近香港中區的一甲級辦公室積極擴展其物業投資組合。我們將繼續專注於物業投資組合管理，以增加穩定的租金收入流及把握潛在資本增值良機。

證券及其他投資

二零一三年第一季度，在承接美國聯邦儲備局於二零一二年第三季度推出的第三輪量化寬鬆措施及歐洲央行宣佈的直接貨幣交易計劃情況下，道瓊斯工業平均指數創歷史新高，而歐洲股市幾乎升至二零零八年以來五年新高。然而，二零一三年三月歐洲及美國股市在塞浦路斯的資金缺乏危機下開始突然暴跌。塞浦路斯的危機引發意想不到的後果，並為全球帶來了一個不祥的信號，使它們擔心歐元區主權債務危機再次來臨。此外，中國自二零一三年三月兩會(全國人民代表大會及中國人民政治協商會議)收緊寬鬆貨幣政策後經濟開始惡化。於二零一三年六月，美聯儲局主席伯南克宣佈美聯儲局縮減及退出其上次量化寬鬆計劃的暫定時間表，導致國債債券孳息率大幅攀升。中國政府透過整頓國內資金流動性以抑制信貸增長，中國的銀行間拆借利率急升並引起流動性緊絀的恐慌，導致整體投資情緒進一步惡化。這種對全球市場金融市場穩定性及經濟情況突然轉變呈現悲觀的景象在二零一三年初乃始料未及。因此，儘管本集團已在證券及其他投資分部採取積極審慎的策略，惟我們仍於二零一三年上半年錄得虧損。

我們繼續採取審慎的投資策略，證券投資分部維持多元化的組合，包括27%的香港上市股票、20%的海外上市股票、1%的中國上市股票及52%的美國國庫券。

為更有效分散我們的證券投資風險及管理本集團的過剩流動資金同時在適時贖回投資方面保持靈活，本集團於二零一三年六月向一間管理完善的投資基金投資港幣200,000,000元。

本集團對二零一三年下半年抱持樂觀態度，將繼續採取積極審慎的策略在爭取可觀的投資回報的同時，盡量減低投資風險。

基金管理

在分佔瞄準中國房地產市場的合營公司業績的收益約港幣26,400,000元以及錄得若干其他基金管理收入的情況下，基金管理分部的表現令人滿意。中國的新領導班子提出加快實現城鎮化，支持經濟持續增長。本集團對中國長遠前景抱持正面態度，並相信中國市場存在大量投資機遇。我們將充分利用已累積的基金管理經驗、優勢及實力，繼續積極開拓具吸引力的投資機會(尤其是與房地產、金融及投資有關的業務)，以擴大該業務分部的規模及進一步拓寬我們的收入基礎。

主席報告

前景

儘管全球經濟仍然脆弱，尤其歐元區主權債務危機重燃及美國可能會撤銷其貨幣政策措施以及中國經濟增長可能放緩所帶來的種種挑戰，然而我們預期所有主要中央銀行，包括美國聯邦儲備局、歐洲中央銀行、英國中央銀行及日本央行，將繼續實施貨幣寬鬆政策以刺激經濟增長及改善就業市場。此外，中國新領導班子提出加快實現城鎮化，預期可支持經濟持續增長的勢頭。整體而言，機遇與挑戰廣泛並存。

本集團已準備就緒迎接未來挑戰及把握機會。憑藉過往數年持續的策略擴充及業務多元化，我們對業務前景更有信心。我們將努力提高我們現有組合的回報及繼續探索更穩健的投資機會以增強我們業務分部的核心競爭力。我們將依據全球經濟變化適時調整我們的投資策略，加緊應對挑戰及把握出現的機遇。

整體而言，我們將依據分散風險、良好收益回報及最優規模的原則，維持積極和務實的投資方式及審慎把握投資機會，同時確保穩健的財務狀況，旨在達致為股東帶來的長期豐厚回報增長策略。

致謝

最後，本人謹代表董事局藉此機會向全體股東的持續支持及我們的員工及管理團隊的貢獻表示衷心感謝。在我們最大股東遠洋地產控股有限公司的支持下，我們將繼續推動業務向前發展及增長。

主席

沈培英

香港，二零一三年八月一日

財務回顧

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得總收入約港幣110,415,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約港幣5,912,000元)及分屬於本公司股東的溢利約港幣58,158,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約港幣9,711,000元)。本集團於中期期間錄得溢利，主要因於出售事項產生收益約港幣45,667,000元以及應佔合營公司業績約港幣26,392,000元所致，但該等收益被來自持作買賣金融工具的公平值變動產生的虧損約港幣7,648,000元所抵銷。出售事項的上述收益有別於本公司於日期為二零一三年三月八日的通函所披露的金額，主要由於有關出售附屬公司的資產淨值從損益的權益重新分類為累計匯兌差額及出售附屬公司於完成日期的資產淨值有變，該等變動主要是由於出售事項的完成所產生的派付予本公司的股息所致。

下表載列我們於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月期間的收入分析：

(港幣千元)	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
租金收入	6,719	4,588
股息收入	2,783	1,324
出售黃金收入	95,630	—
管理費收入	5,283	—
	110,415	5,912

財務資源及流動資金

於二零一三年六月三十日，本集團的借款總額約為港幣574,720,000元，其中約港幣124,887,000元須於一年內償還。除上述者外，於二零一三年六月三十日，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)處於合理水平，為0.38倍(二零一二年十二月三十一日：0.32倍)。

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及現金等值約為港幣371,660,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣399,244,000元)及流動比率約為4.7倍(二零一二年十二月三十一日：約8.1倍)。

本集團的總資產值及資產淨值於二零一三年六月三十日分別為約港幣1,123,459,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣1,074,616,000元)及約港幣539,827,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣492,554,000元)。

由此證明本集團擁有雄厚的經濟實力，能夠保持充裕的財政資源來把握未來機會，擴大業務。

管理層討論與分析

財務擔保

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團並無為第三方利益而提供任何財務擔保。

抵押資產

於二零一三年六月三十日，本集團已將市值約港幣77,501,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣65,905,000元)於香港、紐約及日本證券交易所上市的股本證券及約港幣176,659,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣21,210,000元)的銀行結餘抵押予銀行以擔保授予本集團的信貸。

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，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

本集團中期期間按主要營業活動劃分的營業額及對經營業績的貢獻載於本中期報告簡明綜合財務報表附註4。

物業投資

中期期間的總租金收入約港幣6,719,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約港幣4,588,000元)。租金收入增加主要由於於二零一二年所收購的投資物業大多於二零一二年第二季度及其後完成，因而彼等的實際租金收入的貢獻表現自二零一二年下半年起才開始反映。

本集團於二零一三年六月三十日的物業詳情載列如下：

投資物業及地址	地段編號	用途	總樓面面積 (平方英尺)	本集團 所佔權益%	政府 租賃期屆滿
於香港：					
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 23樓2310至2312室	內地段8615號 若干部分或份額	辦公室	3,203	100%	二零五九年 (可進一步 續期75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 21樓2119及2120室	內地段8517號 若干部分或份額	辦公室	2,930	100%	二零五五年 (可進一步 續期75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3701室	內地段8615號 若干部分或份額	辦公室	2,388	100%	二零五九年 (可進一步 續期75年)
香港 金鐘道89號 力寶中心2座 37樓3702A室	內地段8615號 若干部分或份額	辦公室	1,195	100%	二零五九年 (可進一步 續期75年)
香港 干諾道中168-200號 信德中心西翼 27樓2704及2705室	內地段8517號 若干部分或份額	辦公室	3,881	100%	二零五五年 (可進一步 續期75年)

管理層討論與分析

於二零一三年六月十三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價約港幣59,818,000元收購位於香港金鐘道89號力寶中心2座的一個單位(總樓面面積約2,412平方英尺)。收購已於二零一三年七月完成。有關該收購的詳情請參閱本公司日期為二零一三年六月十三日的公告。

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。

證券及其他投資

本集團於二零一三年六月三十日的投資組合分析如下：

於右列日期的市值(港幣千元)

持作買賣的金融工具

美國國庫券

黃金

可供出售投資

其中：持作買賣的金融工具分佈

股票－香港

股票－海外

股票－中國

可供出售投資

股票

於二零一三年
六月三十日
(未經審核)

於二零一二年
十二月三十一日
(經審核)

113,393

156,365

124,142

—

—

77,809

236,546

36,088

63,766

118,039

46,221

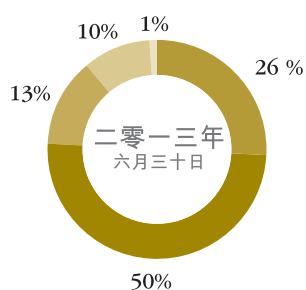
29,858

3,406

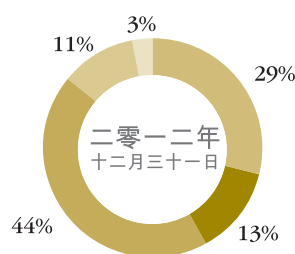
8,468

236,546

36,088



- 美國國庫券
- 可供出售投資
- 於香港上市的股票
- 於海外上市的股票
- 於中國上市的股票



- 黃金
- 可供出售投資
- 於香港上市的股票
- 於海外上市的股票
- 於中國上市的股票

一方面，由於買賣黃金交易的收入的增加約為港幣95,630,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)，我們於中期期間確認的證券及其他投資業務的收入約為港幣98,413,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約港幣1,324,000元)。另一方面，由於市況波動，我們於中期期間錄得來自持作買賣的金融工具的公平值變動的虧損約港幣7,648,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約港幣3,251,000元)。

於二零一三年六月三十日，我們投資組合的賬面價值約為港幣474,081,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣270,262,000元)。投資組合的價值增長乃主要由於本集團於中期期間投資港幣200,000,000元於一個管理良好的投資基金所致。該投資事項由本公司於二零一三年四月五日公佈，當時本公司宣佈本集團擬認購不超過500,000股參與可贖回優先股(「參與股份」)，總認購價為不超過港幣200,000,000元，須以現金支付。參與股份屬非上市及由一間於香港境外註冊成立的投資實體發行。建議投資的其他詳情載於本公司日期為二零一三年四月二十六日的通函。建議投資已於二零一三年五月十四日在本公司股東特別大會上獲股東批准。於二零一三年六月十四日，本集團支付港幣200,000,000元以認購500,000股參與股份。

本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散投資的投資組合，以避免任何單一市場的波動。本集團於二零一三年六月三十日的現金及銀行結餘約為港幣371,660,000元，我們相信我們有能力在市場機會出現時擴大投資組合。

基金管理

本集團於二零一二年下半年開始從基金管理業務中獲得收入，於中期期間錄得的基金管理業務收入約為港幣5,283,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月亦錄得應佔合營公司業績約港幣26,392,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣514,000元)。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團僱用的員工總數為25人(二零一二年十二月三十一日：24人)。

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

於二零一三年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論與分析

中期期間後事項

根據日期為二零一二年十二月三日的租賃協議(「現有租賃協議」)，本公司間接全資附屬公司盛洋(北京)投資顧問有限公司(「租戶」)向遠洋地產有限公司北京房地產經營管理分公司(「業主」)(為遠洋地產控股有限公司(本公司控股股東)的間接全資附屬公司遠洋地產有限公司的分支)短期租賃中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座23樓2306室(「中國物業」)。現有租賃協議的租期僅為二零一二年十二月一日起至二零一三年七月三十一日止八個月。

由於租戶擬於現有租賃協議於二零一三年七月三十一日到期後繼續租賃中國物業，於二零一三年七月三十日，租戶與業主訂立新租賃協議(「新租賃協議」，與現有租賃協議統稱「租賃協議」)，以繼續租賃中國物業，由二零一三年八月一日起至二零一五年十一月三十日止為期兩年零四個月。

租賃協議項下的租賃構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章本公司的持續關連交易。有關上述交易詳情，已於本公司日期為二零一三年七月三十日公告披露。



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13至32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」)於二零一三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，二零一三年八月一日

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	
		二零一三年 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	3	<u>480,449</u>	<u>633,365</u>
營業額	4	110,415	5,912
黃金存貨的變動		(100,623)	(544)
其他收入	5	1,049	1,771
員工成本		(3,470)	(2,970)
折舊		(122)	(96)
其他費用		(3,721)	(3,717)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損	3	(7,648)	(3,251)
出售附屬公司的收益	18		
— 不包括匯兌儲備		33,963	—
— 於出售附屬公司時從匯兌儲備重新分類		11,704	—
		45,667	—
應佔合營公司業績	11	26,392	514
財務費用	6	<u>(9,005)</u>	<u>(7,778)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		58,934	(10,159)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(776)</u>	<u>448</u>
期內溢利／(虧損)		<u>58,158</u>	<u>(9,711)</u>
期內溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		<u>58,158</u>	<u>(9,711)</u>
每股分屬於本公司股東的盈利／(虧損)	8	港仙	港仙
— 基本		13.1	(2.2)
— 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	
	二零一三年 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)
期內溢利／(虧損)	58,158	(9,711)
其他全面收入：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
— 換算海外業務的匯兌差額	819	(3,608)
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	(11,704)	—
期內的其他全面收入	(10,885)	(3,608)
期內全面總收入	47,273	(13,319)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	47,273	(13,319)

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	251,800	394,859
物業、機器及設備		898	264
合營公司權益	11	2,788	6,715
可供出售投資	12	236,546	36,088
收購投資物業按金		5,982	—
		<u>498,014</u>	<u>437,926</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		15,585	1,920
應收合營公司賬款	11	665	1,352
持作買賣的金融工具	13	237,535	156,365
其他投資	14	—	77,809
銀行短期存款		81,399	108,932
銀行結餘及現金		290,261	290,312
		<u>625,445</u>	<u>636,690</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		8,892	16,685
應付稅項		20	339
貸款	15	124,887	61,664
		<u>133,799</u>	<u>78,688</u>
淨流動資產		<u>491,646</u>	<u>558,002</u>
總資產減流動負債		<u>989,660</u>	<u>995,928</u>
資本及儲備			
股本	16	22,275	22,275
儲備		517,552	470,279
總權益		<u>539,827</u>	<u>492,554</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	17	—	6,541
貸款	15	449,833	496,833
		<u>449,833</u>	<u>503,374</u>
總權益及非流動負債		<u>989,660</u>	<u>995,928</u>

簡明綜合權益變動表

(未經審核)						分屬於
	股本 港幣(千元)	股份溢價 港幣(千元)	購股權儲備 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)
於二零一二年一月一日	22,275	153,728	5,579	27,058	279,484	488,124
其他全面收入						
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(3,608)	—	(3,608)
期內虧損	—	—	—	—	(9,711)	(9,711)
期內全面總收入	—	—	—	(3,608)	(9,711)	(13,319)
於二零一二年六月三十日	<u>22,275</u>	<u>153,728</u>	<u>5,579</u>	<u>23,450</u>	<u>269,773</u>	<u>474,805</u>
於二零一三年一月一日	22,275	153,728	5,579	24,843	286,129	492,554
其他全面收入						
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	819	—	819
— 出售附屬公司後釋放匯兌儲備	—	—	—	(11,704)	—	(11,704)
期內收益	—	—	—	—	58,158	58,158
期內全面總收入	—	—	—	(10,885)	58,158	47,273
於二零一三年六月三十日	<u>22,275</u>	<u>153,728*</u>	<u>5,579*</u>	<u>13,958*</u>	<u>344,287*</u>	<u>539,827</u>

* 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	
	二零一三年 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)
經營活動現金收入淨額	<u>9,095</u>	<u>165,794</u>
投資活動		
收購投資物業的已付代價	(5,982)	(172,233)
購入物業、機器及設備	(772)	(27)
已收銀行存款利息	1,049	1,771
其他投資活動	(200,000)	(4,656)
同系附屬公司還款	—	(85)
合營公司退還資本	2,746	—
合營公司分派	27,573	—
合營公司(退還)/預付款項	(183)	236
出售附屬公司	159,988	—
已付可退回按金	—	(185,025)
已收可退回按金	—	182,895
投資活動現金使用淨額	<u>(15,581)</u>	<u>(177,124)</u>
融資活動		
新增貸款	—	61,391
退還貸款	(12,554)	—
已付利息	(7,943)	(7,778)
融資活動現金(使用)/收入淨額	<u>(20,497)</u>	<u>53,613</u>
現金及現金等值(減少)/增加淨額	<u>(26,983)</u>	<u>42,283</u>
期初現金及現金等值	399,244	274,489
匯率變動影響	(601)	(715)
期末現金及現金等值	<u>371,660</u>	<u>316,057</u>
現金及現金等值結餘分析		
銀行短期存款	81,399	75,395
銀行結餘及現金	<u>290,261</u>	<u>240,662</u>
	<u>371,660</u>	<u>316,057</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至二零一三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，故須與本公司截至二零一二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)「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

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

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。

中期財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至二零一二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新訂或經修訂準則及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)。在本期間內應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對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

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新訂或經新訂香港財務報告準則。

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 ¹
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第 36 號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第 39 號(修訂本)	金融工具：確認及計量 －衍生工具的變更及套期會計的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第 21 號	徵費 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²

¹ 二零一四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

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

在二零一三年及二零一二年中期期間，本集團出售持作買賣的金融工具(附註 13)的銷售所得款項分別為約港幣 480,449,000 元及約港幣 633,365,000 元。

在二零一三年及二零一二年中期期間，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價值變動產生的虧損」。

4. 分部資料

向本公司董事(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。

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－投資於各種證券及產生投資收入
3. 基金管理－為物業發展提供管理及行政服務

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：

截至二零一三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)	基金管理 港幣(千元) (未經審核)	合計 港幣(千元) (未經審核)
分部收入	6,719	578,862	5,283	590,864
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	(480,449)	—	(480,449)
簡明綜合收益表中所呈列的營業額	<u>6,719</u>	<u>98,413</u>	<u>5,283</u>	<u>110,415</u>
分部業績	<u>6,616</u>	<u>(7,221)</u>	<u>5,283</u>	4,678
銀行存款利息收入				1,049
應佔合營公司業績				26,392
出售附屬公司的收益				45,667
財務費用				(9,005)
未能分配的企業支出				<u>(9,847)</u>
除所得稅前溢利				<u>58,934</u>

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

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>	<u>(188)</u>
銀行存款利息收入			1,771
應佔合營公司業績			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>

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入內收錄出售持作買賣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號所述的本集團會計政策相同。分部業績為各分部的除所得稅前溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、出售附屬公司的收益、應佔合營公司業績、財務費用及未能分配的企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)。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

4. 分部資料(續)

本集團資產按可匯報分部的分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
物業投資	258,141	395,713
證券及其他投資	240,390	344,394
分部總資產	498,531	740,107
未分配	624,928	334,509
總資產	1,123,459	1,074,616

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

截至二零一三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1,049,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣1,771,000元)。

6. 財務費用

對於所呈列的兩個期間，財務費用為須於五年內悉數償還的貸款利息。

簡明綜合財務報表附註

7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 港幣(千元) (未經審核)
稅項支出包括：		
即期稅項：		
海外所得稅	270	256
往年不足／(過度)撥備：		
海外所得稅	506	(704)
所得稅開支／(抵免)	<u>776</u>	<u>(448)</u>

由於本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月並無在香港產生或來自香港的應課稅溢利(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本公司的相關中國附屬公司按25%的稅率計算(截至二零一二年六月三十日止六個月：25%)。

8. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)乃根據期內溢利約港幣58,158,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約港幣9,711,000元)及期內已發行445,500,000股普通股(截至二零一二年六月三十日止六個月：445,500,000股普通股)計算。

計算每股攤薄盈利／(虧損)時假設並無行使本公司的尚未行使購股權，原因是該等購股權的行使價較股份於所呈列兩個期間的平均市價為高。

9. 股息

董事不建議派發中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。

10. 投資物業

期內，本公司透過出售於順迪投資有限公司(「順迪」)的全部已發行股本(附註18)間接出售位於中國的投資物業。

於二零一三年六月三十日，本集團的餘下投資物業包括以中期租約的方式持有位於香港的物業。

本集團於二零一三年及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。

由於投資物業於二零一三年六月三十日的賬面值與彼等的公平值相若，因此於截至二零一三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(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)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。

11. 合營公司權益

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
按成本計非上市	6,715	4,531
攤佔收購後溢利及其他全面收入	26,392	2,184
紅利分派(附註(b))	(30,319)	—
	2,788	6,715

簡明綜合財務報表附註

11. 合營公司權益(續)

本集團於二零一三年六月三十日於以下重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	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

合營公司的主要附屬公司名稱	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

附註：

- (a) 於二零一一年九月五日，本集團與遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)(本集團同系附屬公司)成立上述合營公司，以在中國投資若干房地產項目。Sino Prosperity Real Estate Limited透過Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.的全資附屬公司Sino Prosperity Holdings One(「Fund Holdco One」)間接擁有盛聰投資有限公司(「盛聰」)的49%股權。盛聰從事於投資控股，並持有一家在中國大連從事物業發展的中國公司的100%股權。

於二零一三年二月八日，Fund Holdco One與遠洋地產(香港)訂立股份購買協議(「股份購買協議」)。根據股份購買協議，Fund Holdco One同意按103,318,000美元(或等值的其他貨幣)的代價向遠洋地產(香港)出售其於盛聰的所有權益以及Fund Holdco One向盛聰墊款的未償還股東貸款相關部分。此項出售已於二零一三年三月八日完成。

- (b) 出售盛聰後，本集團獲Sino Prosperity Real Estate Limited分派紅利約港幣30,319,000元(相等於約3,905,000美元)，當中為歸還股本港幣2,746,000元及分派溢利港幣27,573,000元。
- (c) 於二零一三年六月三十日，本集團有向一間合營公司Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P.未履行出資承擔約1,050,000美元(二零一二年十二月三十一日：586,000美元)。
- (d) 應收合營公司的款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

12. 可供出售投資

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 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(附註(a)及(b))	36,876	36,418
非上市投資，按成本計(附註(c))	200,000	—
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	236,546	36,088

附註：

- (a) 非上市股本投資指對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團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末按成本減值計量。
- (b) 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。於本報告期末，1,400,000美元(二零一二年十二月三十一日：1,400,000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，接受投資一方可就可能沒收本集團持有的已催繳股款但尚未繳足股款的股份發出通知。
- (c) 於二零一三年四月五日，本公司宣佈擬認購不超過500,000股參與可贖回優先股(「參與股份」)，總認購價為不超過港幣200,000,000元，須以現金支付。參與股份屬非上市及由一間於香港境外註冊成立的投資實體發行。建議投資的詳情分別載於本公司於二零一三年四月五日的公告及二零一三年四月二十六日的通函。建議投資已於二零一三年五月十四日在本公司股東特別大會上獲股東批准。

於二零一三年六月十四日，本集團支付港幣200,000,000元以認購500,000股參與股份。由於本集團無權支配或參與該投資實體的財務營運政策藉以自其業務獲益，且無意為短期溢利而買賣，故本公司董事將該非上市投資指定為可供出售金融資產。

簡明綜合財務報表附註

13. 持作買賣的金融工具

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	63,766	118,039
— 於中國、美國及日本上市的股本證券	49,627	38,326
— 於美國上市的債務證券	124,142	—
	237,535	156,365

所有上市證券的公平值參考相關交易所所報的市場買價釐定。

本集團持有的上市證券均主要於香港、美國及日本上市。本集團維持一套多元化投資的組合，其中包含多個行業如銀行、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、美國及日本證券市場的穩定性、及商品價格波動等。

本集團遵循香港財務報告準則第7號金融工具：介紹三個層級公平值計量披露的披露以及有關公平值計量相對可靠的額外披露。

該架構根據計量該等金融資產及負債的公平值時所用重大輸入數據的相對可靠性，將金融資產及負債分為三個層級。公平值架構有以下三個層級：

第一級：就相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二級：並非就資產或負債可直接(即按價格)或間接(即從價格所得)觀察所得並納入第一級內之輸入數據(惟報價除外)；及

第三級：資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第三級)。

持作買賣金融工具乃於按公平值初步確認後計量，根據公平值可觀察程度組合為第一級。第一級公平值計量指源自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)的計量。於二零一三年六月三十日，持作買賣金融工具的公平值為港幣237,535,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣156,365,000元)。

14. 其他投資

於二零一二年十二月三十一日，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。

15. 貸款

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
有抵押：		
投資銀行家其他貸款(附註(a))	26,670	—
無抵押：		
委托貸款(附註(b))	50,217	61,664
銀行貸款(附註(c))	497,833	496,833
	574,720	558,497

以下為貸款的到期日概況：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
即期：		
—一年內到期	124,887	61,664
非即期：		
—第二年内到期	449,833	496,833
	574,720	558,497

附註：

- (a) 貸款339,333,000日圓(相等於港幣26,670,000元)屬有抵押、須於一年內償還及按浮動利率計息。該貸款於二零一三年六月三十日的平均利率為每年1.02%(二零一二年十二月三十一日：零)。
- (b) 委托貸款人民幣40,000,000元(相等於港幣50,217,000元)(二零一二年十二月三十一日：人民幣50,000,000元(相等於港幣61,664,000元))由本集團在中國的同系附屬公司遠洋地產有限公司提供。其屬無抵押、須於二零一四年三月(二零一二年十二月三十一日：二零一三年五月)悉數償還及按固定利率計息。該貸款於二零一三年六月三十日的平均利率為每年7.34%(二零一二年十二月三十一日：7.34%)。
- (c) 銀行貸款屬無抵押及按浮動利率計息。本金金額港幣50,000,000元須於二零一四年二月償還，而貸款本金餘款港幣450,000,000元須於二零一四年七月償還。本集團於二零一三年六月三十日的平均貸款利率為每年2.17%(二零一二年十二月三十一日：2.26%)。此銀行貸款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

16. 股本

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	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：				
於期初／年初及於期末／年末	<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：				
於期初／年初及於期末／年末	<u>445,500,000</u>	<u>22,275</u>	<u>445,500,000</u>	<u>22,275</u>

17. 遞延稅項負債

本集團於本期間及過往年度就投資物業公平值變動所確認的遞延稅項負債及有關變動載列如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
於一月一日	6,541	4,870
於損益內扣除	—	1,672
出售附屬公司(附註18)	(6,630)	—
匯兌調整	89	(1)
於六月三十日／十二月三十一日	<u>—</u>	<u>6,541</u>

18. 出售附屬公司

於二零一三年二月八日，本公司就出售於順迪的全部已發行股本，與一名獨立第三方（「買方」）訂立一份買賣協議（「出售協議」），總現金代價為人民幣138,310,795元（相等於約港幣172,487,000元），有關代價如出售協議所述可予調整。於出售完成後，順迪已不再為本公司的附屬公司。有關該出售的詳情分別載述於本公司於二零一三年二月八日的公告及二零一三年三月八日的通函。

出售代價當中的人民幣10,000,000元（「保留金額」）由買方保留作保留金額，用於償付本公司因違反本公司在出售協議下給予買方的任何彌償聲明、契諾、保證或承諾而產生的任何負債。保留金額須於出售完成後四個月當日後三個營業日內支付。

出售已於二零一三年五月十六日完成。出售產生的收益於簡明綜合收益表列作「出售附屬公司的收益」，並按下列各項計算：

	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 港幣(千元) (未經審核)
出售資產淨值：	
投資物業	144,997
物業、機器及設備	6
按金及預付款項	3,320
應收同系附屬公司賬款	869
其他應付賬款及應計費用	(4,038)
遞延稅項負債	(6,630)
	<u>138,524</u>
出售附屬公司的收益：	
現金代價人民幣138,310,795元	172,487
出售資產淨值	(138,524)
出售附屬公司的資產淨值從損益的權益重新分類的累計匯兌差額	11,704
	<u>45,667</u>
出售收益	<u>45,667</u>

簡明綜合財務報表附註

18. 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額分析如下：

	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 港幣(千元) (未經審核)
現金代價	159,988

現金代價餘款港幣12,499,000元已於簡明綜合財務狀況表錄入為按金、預付款項及其他應收款。

截至二零一三年六月三十日止期間，順迪向本集團貢獻的收益及純利分別為港幣3,060,000元及港幣2,509,000元。

19. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

於報告日期，本集團有關租賃房屋的不可撤銷之經營租賃承擔，於下列期內之未來最低租金到期支出為：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
一年內	166	2,184
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	4,248
	166	6,432

經營租賃支出乃本集團因租用部份辦公室物業而繳付的租金。協定租賃期為一至四年，租金在租約期內是固定的。

簡明綜合財務報表附註

19. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人：

本年度物業租金收入已於附註4中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業之租賃期為一至三年，租金於租約期內是固定的。

於報告日期，本集團與租戶訂有不可撤銷之經營租賃的有關出租物業，於下列期內之未來最低租金到期收入為：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
一年內	6,512	13,541
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,935	8,793
	8,447	22,334

20. 資本承擔

已訂約但未就以下各項於中期財務報表內撥備的資本開支：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
—收購投資物業	53,836	—
—向一間合營公司注資(附註11)	8,145	4,543
—向非上市股本投資注資(附註12)	4,654	4,651
	66,635	9,194

21. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一三年六月三十日止六個月為港幣540,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣450,000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。

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

於二零一三年六月三十日，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。截至二零一三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	授出日期	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)	於二零一三年 六月三十日 佔本公司 已發行股本 權益 的概約百分比
				於二零一三年 一月一日的結餘	於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於二零一三年 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	二零一一年 八月二十六日－ 二零二一年 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	二零一一年 八月二十六日－ 二零二一年 六月二十二日	2,000,000 (好) (附註)	—	—	2,000,000 (好)	1.40	0.45%

附註：本公司於二零一三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二零二一年六月二十二日。

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。

於二零一三年六月三十日，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	於二零一三年
			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	207,390 (好)	0.0035%
沈培英	實益擁有人	580,630 (好)	0.0099%
李洪波	實益擁有人	28,315 (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。於二零一三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」)	於二零一三年六月三十日授予但尚未歸屬之遠洋地產的股份數目	於二零一三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	60,210 (好)	0.0010%
		二零一三年三月十八日	216,000 (好)	0.0037%
		總計：	<u>276,210 (好)</u>	0.0047%
			(附註)	
沈培英	實益擁有人	二零一一年三月十八日	168,570 (好)	0.0029%
		二零一三年三月十八日	866,000 (好)	0.0147%
		總計：	<u>1,034,570 (好)</u>	0.0176%
			(附註)	
李洪波	實益擁有人	二零一一年三月十八日	84,285 (好)	0.0014%
		二零一三年三月十八日	314,000 (好)	0.0053%
		總計：	<u>398,285 (好)</u>	0.0068%
			(附註)	

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483,600股(包括於二零一一年三月十八日獎勵的267,600股及於二零一三年三月十八日獎勵的216,000股)、1,615,200股(包括於二零一一年三月十八日獎勵的749,200股及於二零一三年三月十八日獎勵的866,000股)及688,600股(包括於二零一一年三月十八日獎勵的374,600股及於二零一三年三月十八日獎勵的314,000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，有關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
自相關獎勵日期起12個月	40%
自相關獎勵日期起15個月	7.5%
自相關獎勵日期起18個月	7.5%
自相關獎勵日期起21個月	7.5%
自相關獎勵日期起24個月	7.5%
自相關獎勵日期起27個月	7.5%
自相關獎勵日期起30個月	7.5%
自相關獎勵日期起33個月	7.5%
自相關獎勵日期起36個月	7.5%

直至中期期間止，合共207,390股、580,630股及290,315股遠洋地產之股份已分別歸屬於李振宇先生、沈培英先生及李洪波先生。

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) (5)	可行使遠洋地產購股權認購的股份數目				於二零一三年 六月三十日 的結餘	每股股份 行使價 (港幣：元)	該等購股權 於二零一三年 六月三十日 佔遠洋地產 於二零一三年 六月三十日 已發行股本 權益的 概約百分比
				於二零一三年 一月一日的結餘	於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於中期 期間已失效			
李振宇	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(2)	300,000 (好)	—	—	—	300,000 (好)	8.59	0.0051%
		二零零九年十月五日	(3)	270,000 (好)	—	—	—	270,000 (好)	7.11	0.0046%
		二零一二年一月十二日	(4)	1,170,000 (好)	—	—	—	1,170,000 (好)	3.57	0.0199%
		總計：		1,740,000 (好)				<u>1,740,000 (好)</u>		0.0296%
沈培英	實益擁有人	二零零八年九月十九日	(1)	1,000,000 (好)	—	—	—	1,000,000 (好)	2.55	0.0170%
		二零零九年七月三十日	(2)	800,000 (好)	—	—	—	800,000 (好)	8.59	0.0136%
		二零零九年十月五日	(3)	630,000 (好)	—	—	—	630,000 (好)	7.11	0.0107%
		二零一二年一月十二日	(4)	2,330,000 (好)	—	—	—	2,330,000 (好)	3.57	0.0397%
		總計：		4,760,000 (好)			<u>4,760,000 (好)</u>		0.0811%	
李洪波	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(2)	250,000 (好)	—	—	—	250,000 (好)	8.59	0.0043%
		二零零九年十月五日	(3)	200,000 (好)	—	—	—	200,000 (好)	7.11	0.0034%
		二零一二年一月十二日	(4)	1,210,000 (好)	—	284,000 (好)	—	926,000 (好)	3.57	0.0158%
		總計：		1,660,000 (好)		284,000 (好)		<u>1,376,000 (好)</u>		0.0234%

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. 於二零零九年九月十九日至二零一三年九月十八日可予行使。
2. 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。
3. 於二零一零年十月五日至二零一四年十月四日可予行使。
4. 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。
5. 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，於二零一三年六月三十日，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	授出日期	每股行使價 (港幣：元)	於二零一三年 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					於二零一三年 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	於中期期間 已註銷			
李振宇	二零一一年 八月二十六日	1.40	4,000,000 (好) (附註)	-	-	-	-	4,000,000 (好)	二零一一年 八月二十六日 - 二零一一年 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) (附註)	-	-	-	-	2,000,000 (好)	二零一一年 八月二十六日 - 二零一一年 六月二十二日	
本公司及其附屬公司 的僱員	二零一一年 八月二十六日	1.40	3,600,000 (好) (附註)	-	-	-	-	3,600,000 (好)	二零一一年 八月二十六日 - 二零一一年 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，上表所述於二零一三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二零一一年六月二十二日。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：

- 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
- 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

於二零一三年六月三十日，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	於二零一三年
			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，於二零一三年六月三十日，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」審閱本集團截至二零一三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二零一三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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條的披露規定，董事資料變更如下：

董事姓名	變更詳情
沈培英	獲委任為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司的董事及義務司庫，自二零一三年四月八日起生效。

除上文所披露者外，概無任何其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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

二零一三年八月一日

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

俞佩君

授權代表

沈培英

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

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