



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 **2014**



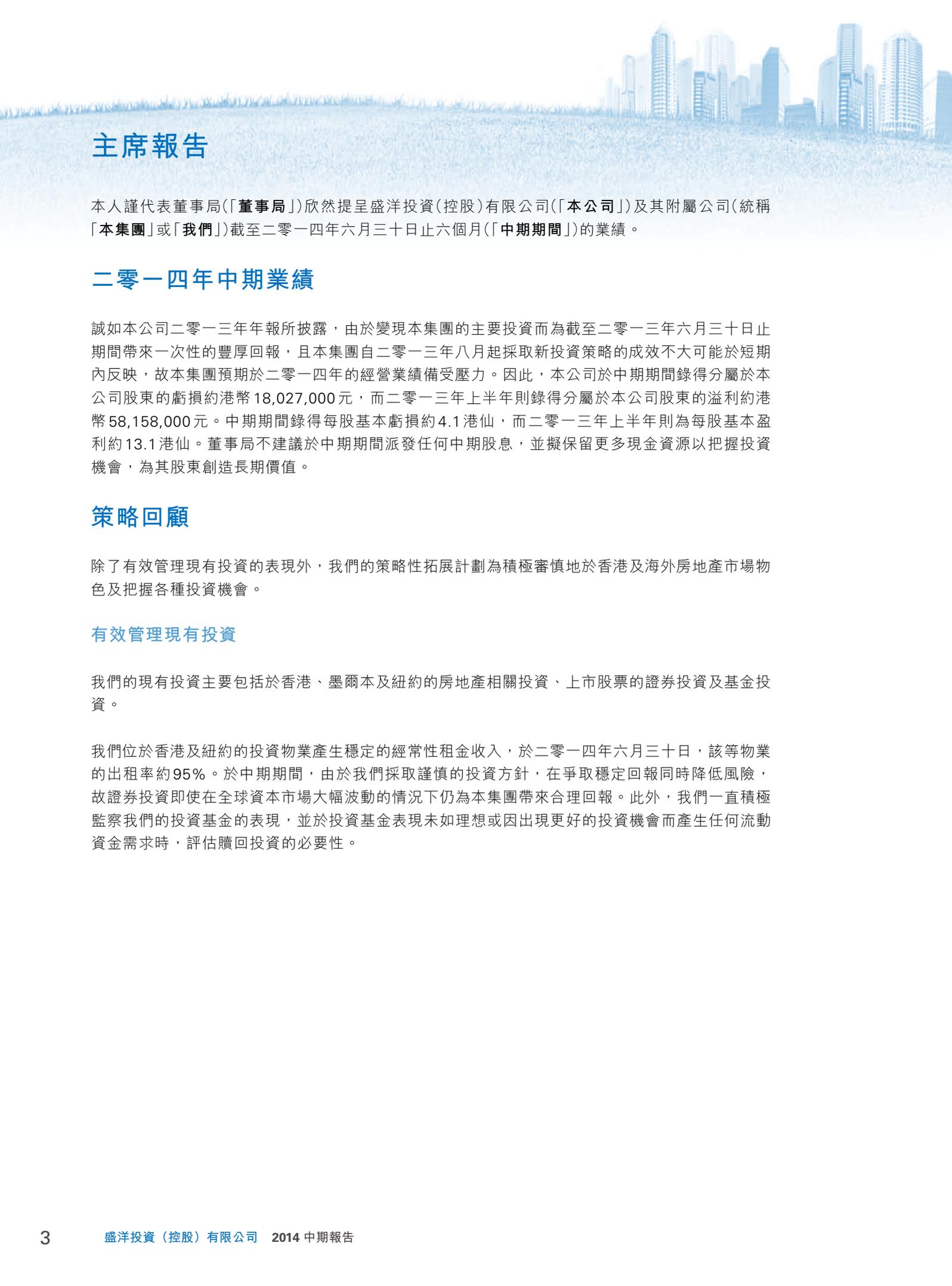
目錄

2	財務摘要
3	主席報告
7	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
17	簡明綜合權益變動表
18	簡明綜合現金流量表
19	簡明綜合財務報表附註
37	其他資料
48	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	61,734	110,415
除所得稅前(虧損)/溢利	(18,035)	58,934
期內(虧損)/溢利	(18,027)	58,158
分屬於本公司股東的(虧損)/溢利	(18,027)	58,158
每股(虧損)/盈利 — 基本(港仙)	(4.1)	13.1

(港幣千元)	於二零一四年	於二零一三年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
資產總值	2,051,361	2,121,161
分屬於本公司股東的權益	508,348	544,605
現金及現金等值	640,399	715,343
淨借貸比率(倍)	1.68	1.53



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」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「中期期間」)的業績。

二零一四年中期業績

誠如本公司二零一三年年報所披露，由於變現本集團的主要投資而為截至二零一三年六月三十日止期間帶來一次性的豐厚回報，且本集團自二零一三年八月起採取新投資策略的成效不大可能於短期內反映，故本集團預期於二零一四年的經營業績備受壓力。因此，本公司於中期期間錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣 18,027,000 元，而二零一三年上半年則錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣 58,158,000 元。中期期間錄得每股基本虧損約 4.1 港仙，而二零一三年上半年則為每股基本盈利約 13.1 港仙。董事局不建議於中期期間派發任何中期股息，並擬保留更多現金資源以把握投資機會，為其股東創造長期價值。

策略回顧

除了有效管理現有投資的表現外，我們的策略性拓展計劃為積極審慎地於香港及海外房地產市場物色及把握各種投資機會。

有效管理現有投資

我們的現有投資主要包括於香港、墨爾本及紐約的房地產相關投資、上市股票的證券投資及基金投資。

我們位於香港及紐約的投資物業產生穩定的經常性租金收入，於二零一四年六月三十日，該等物業的出租率約 95%。於中期期間，由於我們採取謹慎的投資方針，在爭取穩定回報同時降低風險，故證券投資即使在全球資本市場大幅波動的情況下仍為本集團帶來合理回報。此外，我們一直積極監察我們的投資基金的表現，並於投資基金表現未如理想或因出現更好的投資機會而產生任何流動資金需求時，評估贖回投資的必要性。

策略性拓展香港及海外投資

通過策略性部署以把握香港及海外房地產市場各種穩健的投資機會，借助全球市場逐步復甦的契機，同時為了避免與本公司控股股東遠洋地產控股有限公司（「遠洋地產」）的投資出現任何重疊，本集團一直積極致力於香港及海外房地產市場尋找投資機會，以讓本集團得以增強財務狀況、提高盈利潛力、推動策略性發展，同時分散投資風險。

於二零一四年一月，本集團作出一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目的直接權益投資，總代價約為14,286,000澳元。該投資享有每年8%的保證稅前回報率，有助控制本集團的投資風險。

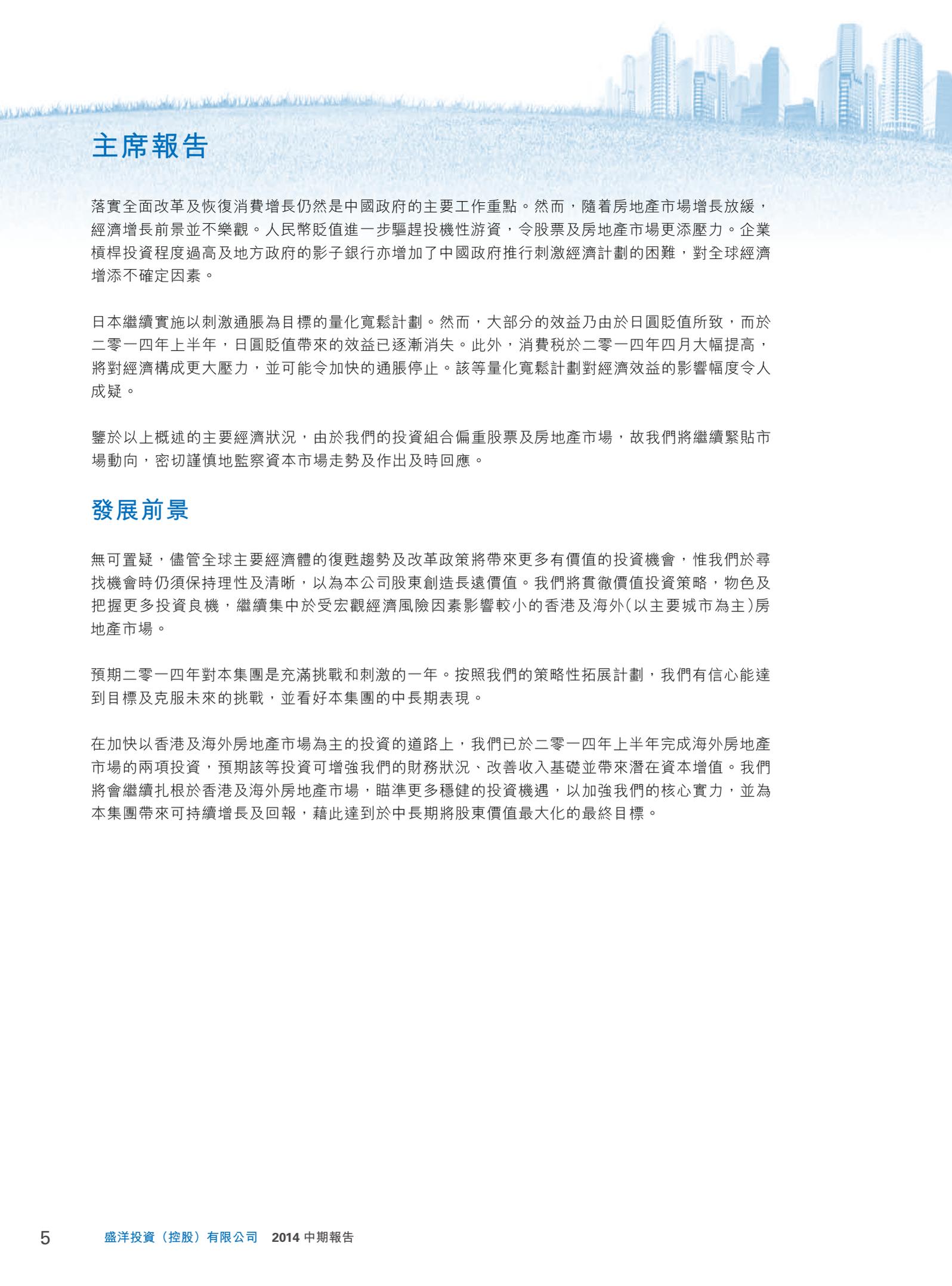
於二零一四年五月，本集團收購位於紐約曼哈頓金融區心臟地帶一幢公寓的10個住宅單位，總代價約為12,897,000美元，預期產生年度租金收益率約3.1%。

市場回顧及前景

市場於二零一四年上半年的觀測情況為美國經濟反彈及歐洲經濟緩慢而動盪不定地復甦。儘管很多研究機構維持對全球經濟的增長預測，惟展望仍然相當保守。全球經濟從低迷中復甦的升勢相信很有可能維持不變，惟各主要經濟體的上升步伐將會不一。

美國逐步縮減資金流動性規模繼續是主要投資焦點之一。就美國聯儲局決定按部就班縮減資產購買規模，並維持低息環境一段長時間，市場表示歡迎，同時儘管市場關注資金流出新興市場經濟體的問題，美國股票市場仍然表現強勁。

歐洲央行最近公佈將存款利率下調至負數水平，並維持低息環境一段長時間，顯示歐洲央行維持歐洲市場價格穩定及改善信貸狀況的目標。然而，失業率高企依舊是若干歐洲國家面對的棘手問題，最終甚或會演變成歐元區公民要求實施更多貿易保護主義措施的政治事件，因而拖累全球經濟。此外，烏克蘭與俄羅斯之間的紛爭仍然是可能導致全球經濟大幅震蕩的一個危險警號。



主席報告

落實全面改革及恢復消費增長仍然是中國政府的主要工作重點。然而，隨着房地產市場增長放緩，經濟增長前景並不樂觀。人民幣貶值進一步驅趕投機性游資，令股票及房地產市場更添壓力。企業槓桿投資程度過高及地方政府的影子銀行亦增加了中國政府推行刺激經濟計劃的困難，對全球經濟增添不確定因素。

日本繼續實施以刺激通脹為目標的量化寬鬆計劃。然而，大部分的效益乃由於日圓貶值所致，而於二零一四年上半年，日圓貶值帶來的效益已逐漸消失。此外，消費稅於二零一四年四月大幅提高，將對經濟構成更大壓力，並可能令加快的通脹停止。該等量化寬鬆計劃對經濟效益的影響幅度令人成疑。

鑒於以上概述的主要經濟狀況，由於我們的投資組合偏重股票及房地產市場，故我們將繼續緊貼市場動向，密切謹慎地監察資本市場走勢及作出及時回應。

發展前景

無可置疑，儘管全球主要經濟體的復甦趨勢及改革政策將帶來更多有價值的投資機會，惟我們於尋找機會時仍須保持理性及清晰，以為本公司股東創造長遠價值。我們將貫徹價值投資策略，物色及把握更多投資良機，繼續集中於受宏觀經濟風險因素影響較小的香港及海外(以主要城市為主)房地產市場。

預期二零一四年對本集團是充滿挑戰和刺激的一年。按照我們的策略性拓展計劃，我們有信心能達到目標及克服未來的挑戰，並看好本集團的中長期表現。

在加快以香港及海外房地產市場為主的投資的道路上，我們已於二零一四年上半年完成海外房地產市場的兩項投資，預期該等投資可增強我們的財務狀況、改善收入基礎並帶來潛在資本增值。我們將會繼續扎根於香港及海外房地產市場，瞄準更多穩健的投資機遇，以加強我們的核心實力，並為本集團帶來可持續增長及回報，藉此達到於中長期將股東價值最大化的最終目標。

致謝

本人謹代表董事局藉此機會向股東、業務合作夥伴和銀行企業的鼎力支持，以及全體員工的貢獻表示最衷心的感謝。在遠洋地產的支持下，我們將繼續推動業務的發展與茁壯成長。

榮譽主席
李明

二零一四年八月一日

管理層討論與分析

財務回顧

收入

於中期期間，本集團錄得總收入約港幣61,734,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約港幣110,415,000元)。收入減少主要是由於(其中包括)出售黃金收入減少約港幣51,116,000元所致。

下表載列本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的收入分析：

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣(千元)	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣(千元)
租金收入	5,039	6,719
股息收入	108	2,783
出售黃金收入	44,514	95,630
管理費收入	12,073	5,283
	61,734	110,415

分屬於本公司股東的虧損

於中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣18,027,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利約港幣58,158,000元)。本集團因而於中期期間錄得每股基本虧損約4.1港仙，而於去年同期則為每股基本盈利約13.1港仙。本集團於中期期間錄得虧損，主要是由於並無二零一三年上半年錄得的出售附屬公司產生的一次性收益約港幣45,667,000元、應佔合營公司業績的收益減少約港幣25,336,000元及中期期間財務費用因本公司控股股東遠洋地產的附屬公司於二零一三年八月授出的港幣1,000,000,000元無抵押及後償股東貸款的利息開支而增加約港幣9,812,000元所致。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

財務資源及流動資金

於二零一四年六月三十日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約港幣2,051,361,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣2,121,161,000元)及約港幣508,348,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣544,605,000元)。

於二零一四年六月三十日，本集團錄得貸款總額約港幣1,495,017,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣1,549,915,000元)，其中主要包括長期銀行貸款約港幣494,833,000元及來自遠洋地產的附屬公司的長期無抵押及後償股東貸款港幣1,000,000,000元。除上述者外，本集團於二零一四年六月三十日並無任何其他有息負債。

於二零一四年六月三十日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為港幣640,399,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣715,343,000元)，而流動比率則為15.51倍(二零一三年十二月三十一日：1.56倍)。流動比率增加主要由於因本集團於二零一四年一月二十三日將現有銀行貸款融資港幣500,000,000元(原須於二零一四年內償還)進一步續期三年而導致短期貸款減少所致。我們有信心我們擁有充裕的財務資源能支持我們於適當時機進行業務拓展。

本集團的淨借貸比率(按貸款總額減現金資源再除以總股東權益計算)由於二零一三年十二月三十一日的1.53倍輕微上升至於二零一四年六月三十日的1.68倍。

匯率波動風險及相關對沖

於中期期間，本集團資產及負債主要以港幣、美元、人民幣及澳元結算。鑒於人民幣及澳元匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將定期檢討是否需要進行任何相關對沖。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於中期期間的營業額及經營業績貢獻按主要業務劃分的分析載於本公告下文所披露的本中期報告的簡明綜合財務報表附註4。

物業投資

於二零一四年六月三十日，我們的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓及位於紐約的住宅單位。

中期期間的總租金收入約為港幣5,039,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約港幣6,719,000元)。租金收入減少主要是由於儘管於二零一三年六月收購位於香港黃金地段的寫字樓產生額外租金收入，惟因本集團於二零一三年上半年出售擁有中國上海瑞安廣場若干單位的全資附屬公司的全部已發行股本而導致中期期間並無自中國物業產生的租金收入所致。

於二零一四年五月，本集團收購位於紐約曼哈頓金融區心臟地帶一幢公寓的10個住宅單位，總現金代價約為12,897,000美元。有關收購事項的詳情於本公司日期為二零一四年五月二十五日的公告內披露。於二零一四年七月，本集團進一步與一名獨立第三方訂立買賣協議，以購入上文所述位於紐約的相同公寓的另外一個住宅單位，總代價約為1,145,000美元。收購事項預期將於二零一四年八月完成。

證券及其他投資

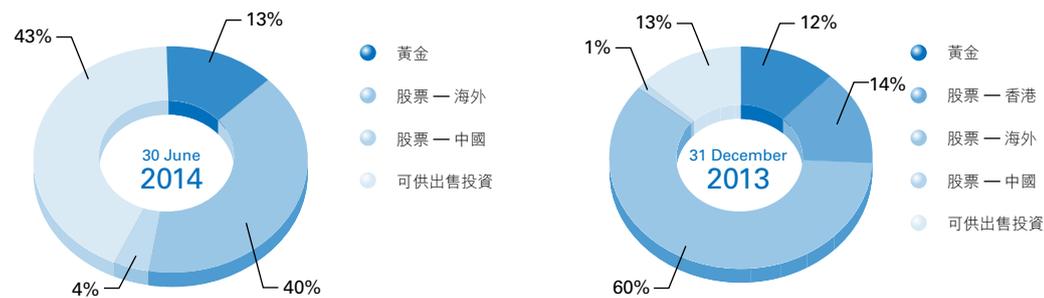
證券及其他投資組合構成本集團現金管理活動的其中一部份，而本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散的投資組合，以避免任何單一市場的波動。

本集團於中期期間錄得證券及其他投資總收入約港幣44,622,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約港幣98,413,000元)。收入減少主要是由於出售黃金收入減少約港幣51,116,000元。由於市況波動，本集團於中期期間錄得來自持作買賣的金融工具公平值變動的虧損約港幣2,643,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：虧損約港幣7,648,000元)。

管理層討論與分析

本集團於二零一四年六月三十日的證券及其他投資組合分析如下：

賬面值(港幣(千元))	於二零一四年	於二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
持作買賣的金融工具	53,474	155,214
黃金	15,480	25,026
其中：持作買賣的金融工具分佈		
股票 — 香港	—	29,967
股票 — 海外	49,009	123,205
股票 — 中國	4,465	2,042
可供出售投資		
股票	52,410	26,328



本集團於二零一四年一月二十四日向一名獨立第三方收購於一個享有每年8%的保證稅前回報率位於澳洲墨爾本的房地產發展項目的少數權益，總代價約為14,286,000澳元。於二零一四年一月二十九日，本集團已支付總代價約25%，即3,572,000澳元。

於二零一四年六月三十日，本集團的證券及其他投資組合的賬面值約為港幣121,364,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣206,568,000元)。我們的證券及其他投資組合價值減少，主要是由於本集團於二零一四年第二季減少證券投資以減低其在波動市況下所面對的風險所致。

管理層討論與分析

基金投資

我們的基金投資組合於二零一四年六月三十日的賬面值約為港幣 820,729,000 元(二零一三年十二月三十一日：約港幣 871,433,000 元)。基金投資將令本集團通過有效率地把握未能直接進入的各種不同投資渠道，分散其投資風險。本集團目標是透過採取積極審慎的投資方針，提升其投資回報。於中期期間暫無錄得來自基金投資的收入或收益。除其他變動外，基金投資的公平值減少，主要是因為基金投資的公平值下跌導致於中期期間的其他全面收入內扣減港幣 30,704,000 元(截至二零一三年六月三十日止期間：無)。

基金管理

於中期期間內錄得基金管理業務的收入約港幣 12,073,000 元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣 5,283,000 元)。我們的基金管理業務獲得更多服務費，帶動基金管理業務收入增加。

於中期期間，本集團錄得來自應佔合營公司業績的收益約港幣 1,056,000 元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣 26,392,000 元)。來自應佔合營公司業績的收益減少，主要是由於於二零一三年上半年本集團錄得了來自 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 出售其一個於大連房地產發展項目的權益的股息分派所致。

僱員

於二零一四年六月三十日，受僱員工總數為 17 人(二零一三年十二月三十一日：16 人)。於中期期間，計及購股權攤銷約港幣 3,192,000 元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)後，我們的整體員工成本約為港幣 8,627,000 元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣 3,470,000 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

於二零一四年六月三十日，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14至36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」)於二零一四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。



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

李穎賢

執業證書編號 P05035

香港，二零一四年八月一日

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年	二零一三年
		港幣(千元) (未經審核)	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	382,771	480,449
營業額	4	61,734	110,415
黃金存貨的變動		(41,310)	(100,623)
其他收入	5	756	1,049
員工成本		(5,435)	(3,470)
購股權費用		(3,192)	—
折舊		(1,086)	(122)
其他費用		(9,098)	(3,721)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損	3	(2,643)	(7,648)
出售附屬公司的收益		—	45,667
應佔合營公司業績	11	1,056	26,392
財務費用	6	(18,817)	(9,005)
除所得稅前(虧損)/溢利		(18,035)	58,934
所得稅抵免/(開支)	7	8	(776)
期內(虧損)/溢利		(18,027)	58,158
期內(虧損)/溢利分屬於：			
本公司股東		(18,027)	58,158
分屬於本公司股東的(虧損)/盈利的每股(虧損)/盈利	8	港仙	港仙
— 基本		(4.1)	13.1
— 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)/溢利	(18,027)	58,158
其他全面收入：		
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	(30,704)	—
— 換算海外業務的匯兌差額	(56)	819
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	(11,704)
期內的其他全面收入	(30,760)	(10,885)
期內全面總收入	(48,787)	47,273
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(48,787)	47,273

簡明綜合財務狀況表

		於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 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	10	424,581	317,700
物業、機器及設備		4,299	4,210
合營公司權益	11	4,166	3,110
可供出售投資	12	873,139	897,761
		1,306,185	1,222,781
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		31,490	2,123
應收直接控股公司賬款	13	2,910	—
應收合營公司賬款	11	1,423	674
持作買賣的金融工具	14	53,474	155,214
其他投資	15	15,480	25,026
短期銀行存款		137,241	424,693
銀行結餘及現金		503,158	290,650
		745,176	898,380
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		20,715	22,625
應付稅項		219	4,016
應付同系附屬公司賬款	13	27,062	—
貸款	16	45	549,753
		48,041	576,394
淨流動資產		697,135	321,986
總資產減流動負債		2,003,320	1,544,767
資本及儲備			
股本	17	176,003	22,275
儲備		332,345	522,330
總權益		508,348	544,605
非流動負債			
貸款	16	1,494,972	1,000,162
總權益及非流動負債		2,003,320	1,544,767

簡明綜合權益變動表

(未經審核)	股本	股份溢價	資本注資	購股權儲備	可供出售 金融資產儲備	匯兌儲備	保留溢利	分屬於 本公司股東
	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
— 出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	—	—	—	—	(11,704)	—	(11,704)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	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	22,275	153,728	—	5,579	—	13,958	344,287	539,827
於二零一四年一月一日	22,275	153,728	—	19,521	9,868	13,931	325,282	544,605
於二零一四年三月三日轉撥 (附註17)	153,728	(153,728)	—	—	—	—	—	—
其他全面收入								
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	(56)	—	(56)
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	(30,704)	—	—	(30,704)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(18,027)	(18,027)
期內全面總收入	—	—	—	—	(30,704)	(56)	(18,027)	(48,787)
購股權費用	—	—	—	3,192	—	—	—	3,192
母公司授出的利息豁免(附註16(b))	—	—	9,338	—	—	—	—	9,338
於二零一四年六月三十日	176,003	—	9,338*	22,713*	(20,836)*	13,875*	307,255*	508,348

* 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (未經審核)
經營活動現金收入淨額	80,044	9,095
投資活動		
收購可供出售投資	(56,332)	(200,000)
收購投資物業的已付代價	(106,903)	(5,982)
購入物業、機器及設備	(1,182)	(772)
已收利息	756	1,049
贖回可供出售投資	50,000	—
合營公司退還資本	—	2,746
合營公司分派	—	27,573
合營公司預付款項	(749)	(183)
出售附屬公司所得款項	—	159,988
投資活動現金使用淨額	(114,410)	(15,581)
融資活動		
來自同系附屬公司的預付款項	26,457	—
償還貸款	(50,394)	(12,554)
償還融資租賃承擔的款項	(30)	—
已付利息	(10,197)	(7,943)
已付貸款安排費用	(6,000)	—
融資活動現金使用淨額	(40,164)	(20,497)
現金及現金等值減少淨額	(74,530)	(26,983)
期初現金及現金等值	715,343	399,244
匯率變動影響	(414)	(601)
期末現金及現金等值	640,399	371,660
現金及現金等值結餘分析		
短期銀行存款	137,241	81,399
銀行結餘及現金	503,158	290,261
	640,399	371,660

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月，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，故須與本公司截至二零一三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，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。

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

除投資物業及若干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二零一三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，對中期財務報表所匯報的金額及／或於中期財務報表所載的披露並無重大影響。

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修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ¹
香港會計準則第19號的修訂本 (二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號的修訂本	對沖會計法
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³

¹ 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一四年七月一日或之後開始的年度期間或於該日或之後進行交易時生效

³ 二零一六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

本集團於截至二零一四年及二零一三年中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項(附註14)分別約為港幣382,771,000元及港幣480,449,000元。

本集團於二零一四年及二零一三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)，乃根據本集團符合香港會計準則第39號的會計政策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。

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。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

本集團就其經營分部確認下列匯報分部：

1. 物業投資 — 租賃辦公室物業及住宅單位的租金收入。
2. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 基金管理 — 為房地產發展項目提供管理及行政服務。

以下為本集團於回顧期內按匯報分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業投資	證券及 其他投資	基金投資	基金管理	合計
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (未經審核)
分部收入	5,039	427,393	—	12,073	444,505
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	(382,771)	—	—	(382,771)
簡明綜合收益表中所呈列的營業額	5,039	44,622	—	12,073	61,734
分部業績	4,708	329	(49)	11,970	16,958
銀行存款利息收入					756
應佔合營公司業績					1,056
財務費用					(18,817)
未分配的企業支出					(17,988)
除所得稅前虧損					(18,035)

4. 分部資料(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	證券及				合計
	物業投資	其他投資	基金投資	基金管理	
	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)
	*(重示)	*(重示)	*(重示)		
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	6,719	98,413	—	5,283	110,415
分部業績	7,024	(4,540)	(48)	5,283	7,719
銀行存款利息收入					1,049
出售附屬公司的收益					45,667
應佔合營公司業績					26,392
財務費用					(9,005)
未分配的企業支出					(12,888)
除所得稅前溢利					58,934

* 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團參與投資多項基金，所涉業務層面重大，故本公司加入一項新分部「基金投資」從而更準確地呈列資源分配及表現評估情況。

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收益內計入出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，香港財務報告準則第8號所指營運分部的會計政策與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、財務費用及未分配的企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(經審核)
資產		
分部資產		
— 物業投資	426,606	318,039
— 證券及其他投資	579,817	452,229
— 基金投資	820,736	871,478
— 基金管理	—	334
分部資產總值	1,827,159	1,642,080
未分配資產	224,202	479,081
資產總值	2,051,361	2,121,161
負債		
分部負債		
— 物業投資	5,072	2,970
— 證券及其他投資	3,670	10,004
— 基金投資	—	40
— 基金管理	4,749	5,307
分部負債總值	13,491	18,321
未分配負債	1,529,522	1,558,235
負債總值	1,543,013	1,576,556

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產(於合營公司權益、短期銀行存款、未分配預付款項及其他應收賬款、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(應付稅務、貸款、未分配其他應付賬款及應付同系附屬公司賬款除外)。

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內部報告所識別的分部。

簡明綜合財務報表附註

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款利息收入	756	1,049

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(未經審核)
於下列各項的利息：		
銀行及其他貸款		
— 於五年內全數償還	9,479	9,005
— 於五年後全數償還(附註16(b))	9,338	—
	18,817	9,005

7. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(未經審核)
稅項支出包括：		
即期稅項：		
海外所得稅	—	270
往年(過度撥備)/撥備不足：		
香港所得稅	(8)	—
海外所得稅	—	506
所得稅(抵免)/開支	(8)	776

簡明綜合財務報表附註

7. 所得稅(續)

由於本集團於截至二零一四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(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

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，本公司的相關中國附屬公司按25%的稅率(截至二零一三年六月三十日止六個月：25%)計算。本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月並無須繳納中國企業所得稅的溢利。

8. 每股(虧損)／盈利

分屬於本公司股東的每股(虧損)／盈利乃根據分屬於本公司股東的期內虧損港幣18,027,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利港幣58,158,000元)及期內已發行445,500,000股普通股(截至二零一三年六月三十日止六個月：445,500,000股普通股)計算。

計算每股攤薄虧損時假設並無行使本公司的尚未行使購股權，原因是其行使將導致截至二零一四年六月三十日止期間的每股虧損減少。

截至二零一三年六月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利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的平均市價為高。

9. 股息

董事不建議於本中期期間派發股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

10. 投資物業

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 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	317,700	394,859
添置	106,903	65,566
出售事項	—	(144,997)
公平值增加	—	334
匯率調整	(22)	1,938
於期／年末	424,581	317,700
物業位於：		
— 香港(附註(a))	317,700	317,700
— 美國(附註(b))	106,881	—
	424,581	317,700

本集團約95%的投資物業乃根據經營租賃出租。

本集團根據經營租賃為賺取租金或就資金升值目的而持有的物業權益已採用公平值模式計量，並獲分類為投資物業並以投資物業入賬。

附註：

- (a) 本集團位於香港的投資物業於二零一四年六月三十日的公平值乃由本公司董事作出估計。物業估值經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。該等物業於二零一三年十二月三十一日的公平值根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於當日進行的估值而達致。

由於投資物業於二零一四年六月三十日的賬面值與其公平值相若，因此於截至二零一四年六月三十日止六個月概無由公平值變動產生的盈虧(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)於損益中直接確認。

- (b) 於二零一四年五月二十四日，本集團其中兩間全資附屬公司與賣方訂立兩份協議，內容有關收購位於美國紐約由10間住宅式公寓組成的該等物業，總現金代價為12,896,888美元(相等於約港幣106,881,000元)。所有住宅式公寓均為賺取租金或資金升值。收購事項已於二零一四年五月二十九日完成。收購該等物業的詳情載於本公司於二零一四年五月二十五日刊發的公告。

位於美國的住宅單位於收購日期的公平值乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司於二零一四年四月三十日進行的估值而達致。管理層認為，該等住宅單位於二零一四年六月三十日的公平值與本集團所支付的代價相若。因此，於截至二零一四年六月三十日止六個月概無由公平值變動產生的盈虧於損益中直接確認。

簡明綜合財務報表附註

11. 合營公司權益

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (經審核)
非上市投資，按成本計	3,110	6,715
應佔收購後溢利及其他全面收入	1,056	26,714
紅利分派	—	(30,319)
	4,166	3,110

本集團於二零一四年六月三十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	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

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：

- 於二零一四年六月三十日，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1,049,000美元(二零一三年十二月三十一日：1,049,000美元)。
- 應收合營公司賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。

12. 可供出售投資

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (經審核)
非上市股本投資，按成本計(附註(a))	67,952	41,870
非上市投資(附註(b))	805,517	856,221
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	873,139	897,761

附註：

(a) (i) 非上市股本投資包括對在海外註冊成立的私人實體(本集團持有該等被投資方的股權少於5%)發行的非上市股本證券的投資港幣41,290,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣41,540,000元)。

(a) (ii) 於二零一四年一月二十四日，本公司的間接全資附屬公司與P'0006 A' Beckett Pty Ltd. (「受託人」)及ICD Land Pty. Ltd. (「ICD Land」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本集團同意認購A' Beckett Street Trust (「該信託」)的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及199股受託人股本中的受託人普通股，總代價為14,285,714澳元(相等於約港幣97,701,000元)。該信託的目標是完成建議於澳洲墨爾本地塊上發展一幢住宅大樓。

聯同認購協議，本集團、ICD Land及受託人亦於同日訂立協議，以規管該信託與受託人的事務。

於二零一四年一月二十九日，本集團已支付總代價約25%為數3,571,827澳元(相等於約港幣24,442,000元)，並持有199股普通股、3,571,429個受託人A類單位及199股受託人普通股。由於本集團並無權力監管或參與投資實體財務營運政策從而自其業務活動取得利益，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。澳洲投資的詳情載於本公司於二零一四年一月二十四日刊發的公告。

於二零一四年六月三十日，本集團有未履行出資承擔約10,713,887澳元(相等於約港幣78,374,000元)。

(a) (iii) 於二零一四年一月九日，本公司的間接全資中國附屬公司訂立股份購買協議，以收購一間中國公司的5%非上市股權，總現金代價為人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,890,000元)。代價於同日以現金悉數支付。

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，故上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量。本集團無意於不久將來出售該等非上市股本投資。

簡明綜合財務報表附註

12. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(b) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(經審核)
按公平值計(附註(i)、(ii)及(iii))	359,164	409,868
按成本計(附註(iv))	446,353	446,353
	805,517	856,221

- (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418,000股參與可贖回優先股(「參與股份」)(二零一三年十二月三十一日：500,000股)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。參與股份於二零一四年六月三十日的公平值約為港幣150,195,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣206,703,000元)。
- (ii) 於二零一四年六月三十日，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101,000股參與可贖回優先股(二零一三年十二月三十一日：101,000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。子基金甲參與可贖回優先股於二零一四年六月三十日的公平值約為港幣102,330,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣101,349,000元)。
- (iii) 於二零一四年六月三十日，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股參與可贖回優先股(二零一三年十二月三十一日：100,000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。子基金乙參與可贖回優先股於二零一四年六月三十日的公平值約為港幣106,639,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣101,789,000元)。

12. 可供出售投資(續)

附註：(續)

- (b) (iv) 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(「私募股權基金」) 125,000股不可贖回、無投票權參與股份及另外一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「房地產基金」) 450,000股不可贖回、無投票權參與股份(二零一三年十二月三十一日：450,000股)。私募股權基金及房地產基金的投資的賬面值於二零一四年六月三十日的賬面值分別約為港幣96,928,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣96,928,000元)及約港幣349,425,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣349,425,000元)。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／或澳洲的主要投資至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。

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美國、其次有可能在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。

由於私募股權基金及房地產基金(附註(iv))的股權投資於活躍市場並無市場報價，以及其公平值未能可靠地計量，故於報告期末，其乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

上文(b)(i)至(v)所述的該等投資為非上市，本集團並無權力監管或參與該等投資實體財務營運政策從而自其業務活動取得利益，且概無計劃為短期盈利進行買賣，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

13. 應收／(應付)直接控股公司／同系附屬公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

簡明綜合財務報表附註

14. 持作買賣的金融工具

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (經審核)
上市證券：		
— 於香港上市的股本證券	—	29,967
— 於中國、歐洲及美國上市的股本證券	53,474	125,247
	53,474	155,214

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中國、美國及歐洲上市。本集團維持一套涉及建築商、科技及天然資源等行業分佈的多元化投資的組合。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：中國經濟、歐洲局勢的穩定、美國經濟的穩定改善、美國、歐洲及中國股市的穩定性及商品價格波動等。

15. 其他投資

於報告期末，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而釐定，並分類為一級經常公平值計量。

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

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (經審核)
即期：		
融資租賃項下的責任	45	44
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還(附註(a))	—	549,709
	45	549,753
非即期：		
融資租賃項下的責任	139	162
銀行貸款及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但三年內償還(附註(a))	494,833	—
— 無抵押及須於五年後償還(附註(b))	1,000,000	1,000,000
	1,494,972	1,000,162
	1,495,017	1,549,915

附註：

於報告日期，本集團銀行貸款及其他貸款為：

- (a) 銀行貸款港幣494,833,000元(二零一三年十二月三十一日：於非流動負債項下為港幣498,833,000元)於期內獲延期，此為無抵押，須於二零一七年(二零一三年十二月三十一日：於二零一四年)悉數償還並按浮動利率計息。於二零一四年六月三十日，銀行貸款的平均利率為每年2.49%(二零一三年十二月三十一日：2.45%)。該銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產控股有限公司作出擔保。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司在國內提供委託貸款港幣50,876,000元，此為無抵押，並按固定利率計息。該委託貸款已於二零一四年二月悉數償還。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，於非流動負債項下的貸款為遠洋地產控股有限公司的間接附屬公司盛美管理有限公司提供的港幣1,000,000,000元貸款。貸款為無抵押，並須於二零二三年悉數償還及按三個月香港銀行同業拆息另加1.5%至3.75%的年利率計息。於二零一四年五月二十一日，已就應付貸款利息授出豁免，期限由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，以繼續支持本集團落實其投資策略。截至二零一四年六月三十日止期間總額約港幣9,338,000元的豁免利息被視為向本集團注資，並於簡明綜合權益變動表內列賬。

簡明綜合財務報表附註

17. 股本

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (經審核)
法定：		
4,200,000,000股(二零一三年十二月三十一日： 4,200,000,000股)每股港幣0.05元的普通股	210,000	210,000
法定股本的概念已於二零一四年三月三日廢除(附註)	(210,000)	—
	—	210,000

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (經審核)
已發行及繳足：		
445,500,000股(二零一三年十二月三十一日：445,500,000股) 每股港幣0.05元的普通股	22,275	22,275
於二零一四年三月三日自股份溢價賬轉撥(附註)	153,728	—
445,500,000股無面值普通股(二零一三年十二月三十一日： 445,500,000股每股港幣0.05元的普通股)	176,003	22,275

附註：

根據香港公司條例第s.135條(第32章)，因於二零一四年三月三日生效的香港公司條例(第622章)附表11的過渡性條文(「新條文」)實施，公司股份並無面值。因此，法定股本的概念經已廢除。無面值制度適用於本公司。於頒佈新條文的過渡性條文後，於二零一四年三月三日開始的股份溢價賬成為本公司股本中之一部份。

18. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

於報告日期，本集團擁有有關租賃房屋的不可撤銷之經營租賃承擔之未償還未來最低租金，其到期日如下：

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (已審核)
一年內	6,587	6,663
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,955	5,279
	8,542	11,942

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，本集團與租戶訂有有關出租物業的不可撤銷之經營租賃的未來最低租金，其到期日如下：

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣(千元) (未經審核)	港幣(千元) (已審核)
一年內	11,238	6,624
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,434	2,902
	15,672	9,526

簡明綜合財務報表附註

19. 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：

	二零一四年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣(千元) (已審核)
— 向一間合營公司注資(附註11(a))	8,133	8,136
— 向可供出售投資注資(附註12(a)(ii))	78,374	—
	86,507	8,136

20. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一四年六月三十日止六個月為港幣2,040,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣540,000元)。

除有關附註披露的應收直接控股公司及合營公司賬款、應付同系附屬公司賬款及貸款以及下文披露的交易外，本集團並無與關聯方訂立任何其他交易。

除於財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於截至二零一四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	
	二零一四年 港幣(千元) (未經審核)	二零一三年 港幣(千元) (已審核)
與最終控股公司的交易		
— 利息支出(附註16(b))	9,338	—
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金	1,005	659
— 已付樓宇管理費	108	107
— 已付服務費	—	597
	10,451	1,363

21. 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)。

於簡明綜合財務狀況表內確認的公平值計量

若干可供出售投資及持作買賣的金融工具於首次確認後按公平值計量，按公平值的可觀察性分別歸納為二級及一級。一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。歸納為二級的該等可供出售投資(附註12(b)(i)、(ii)及(iii))的公平值為應佔報告期末基金的資產淨值，並已計及基金持有的上市股本證券的所報價格。

於二零一四年六月三十日，可供出售投資及持作買賣的金融工具之公平值分別為港幣359,164,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣409,868,000元)及港幣53,474,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣155,214,000元)。

22. 報告期後事項

除於本公司日期為二零一四年五月二十五日的公告所披露收購位於紐約一個公寓的10個住宅單位外，於二零一四年七月，本集團進一步與一名獨立第三方訂立買賣協議，以購入相同公寓的另外一個住宅單位，總代價約為1,145,000美元(相等於約港幣8,876,000元)。收購事項預期將於二零一四年八月完成。本集團將持有該住宅單位以賺取租金收入及資本增值。

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

於二零一四年六月三十日，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、權益衍生工具的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(「股份」)。因此，彼等被視為於本公司相關股份中擁有權益。於二零一四年六月三十日，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 二零一四年 六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目	每股股份 的行使價 港元	於 二零一四年 六月三十日 佔本公司已 發行股本 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	0.90%
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至 二零二一年六月二十二日	2,000,000(好)	1.40	0.45%
		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) (附註1)	0.96	3.59%
				總計：		
				18,000,000(好)		4.04%

其他資料

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於 二零一四年 六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目	每股股份 的行使價 港元	於 二零一四年 六月三十日 佔本公司已 發行股本 權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一二年六月二十二日	4,000,000(好)	1.40	0.90%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.67%
				總計：		
				7,000,000(好)		1.57%
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 二零一二年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.67%
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 二零一二年六月二十二日	2,000,000(好)	0.96	0.45%

附註：

- 該等購股權乃根據沈培英先生與本公司於二零一三年八月九日訂立的經修訂服務合約授予沈培英先生。於本公司股東在二零一三年九月十六日批准經修訂服務合約後，授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)須於二零一三年八月九日(即經修訂服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於出現下列情況時即時歸屬：(i) 本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止經修訂服務合約，或(ii) 沈培英先生根據經修訂服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。
- 「好」字表示股份為好倉。

其他資料

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一四年六月三十日，董事於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，故根據證券及期貨條例第XV部具有本公司的「相聯法團」的涵義)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產的 股份數目	於 二零一四年 六月三十日 佔遠洋地產 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	3,127,000(好)	0.042%
	酌情信託的成立人	127,951,178(好) (附註1)	1.716%
	信託受益人	3,615,400(好) (附註2)	0.048%
		總計：	
		134,693,578(好)	1.806%
沈培英	實益擁有人	2,160,550(好)	0.029%
李振宇	實益擁有人	370,200(好)	0.005%
李洪波	實益擁有人	23,750(好)	0.0003%

附註：

1. 遠洋地產的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋地產的3,615,400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」字表示遠洋地產的股份為好倉。

本公司相聯法團的股本衍生工具之相關股份的好倉

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10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。

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。於二零一四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 二零一四年 六月三十日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於 二零一四年 六月三十日 佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年三月十八日	1,350,300(好)	0.018%
		二零一四年三月十八日	3,109,000(好)	0.042%
		總計：	4,459,300(好)	0.060%
沈培英	實益擁有人	二零一三年三月十八日	454,650(好)	0.006%
		二零一四年三月十八日	1,047,000(好)	0.014%
		總計：	1,501,650(好)	0.020%

其他資料

董事姓名	身份	授出日期	於 二零一四年 六月三十日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	於 二零一四年 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	二零一三年三月十八日	113,400 (好)	0.002%
		二零一四年三月十八日	196,000 (好)	0.003%
總計：			309,400 (好)	0.004%
李洪波	實益擁有人	二零一三年三月十八日	164,850 (好)	0.002%
		二零一四年三月十八日	147,000 (好)	0.002%
總計：			311,850 (好)	0.004%

附註：「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

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條文規定，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。於二零一四年六月三十日，由彼等持有的遠洋地產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 二零一四年 六月三十日 可行使購股權涉及 的遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於二零一四年 六月三十日 佔遠洋地產 於二零一四年 六月三十日 已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	4,280,000 (好)	8.59	0.057%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	6,280,000 (好)	3.57	0.084%
總計：				10,560,000 (好)		0.142%
沈培英	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	800,000 (好)	8.59	0.011%
		二零零九年十月五日	(附註2)	630,000 (好)	7.11	0.008%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	2,330,000 (好)	3.57	0.031%
總計：				3,760,000 (好)		0.050%

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 二零一四年 六月三十日 可行使購股權涉及 的遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於二零一四年 六月三十日 佔遠洋地產 於二零一四年 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	二零零九年七月三十日	(附註1)	300,000 (好)	8.59	0.004%
		二零零九年十月五日	(附註2)	270,000 (好)	7.11	0.004%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	1,170,000 (好)	3.57	0.016%
總計：				1,740,000 (好)		0.023%
李洪波	實益擁有人	二零零九年七月三十日	(附註1)	250,000 (好)	8.59	0.003%
		二零零九年十月五日	(附註2)	200,000 (好)	7.11	0.003%
		二零一二年一月十二日	(附註3)	363,000 (好)	3.57	0.005%
總計：				813,000 (好)		0.011%

附註：

- 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。
- 於二零一零年十月五日至二零一四年十月四日可予行使。
- 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。
- 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。
- 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於二零一四年六月三十日，除上文所披露者外，董事及本公司最高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)根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

其他資料

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」)。

於截至二零一四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：

董事姓名	授出日期	每股股份 行使價 港元	可行使購股權涉及的本公司股份數目				於二零一四年 六月三十日的 結餘	行使期
			於二零一四年 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 二零一六年六月二十二日
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 二零一六年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	16,000,000(好) (附註1)	—	—	—	16,000,000(好) (附註1)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
李振宇	二零一一年八月二十六日	1.40	4,000,000(好)	—	—	—	4,000,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零一六年六月二十二日
	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 二零一六年六月二十二日
李洪波	二零一三年八月九日	0.96	2,000,000(好)	—	—	—	2,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
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 二零一六年六月二十二日
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	3,600,000(好)	—	—	—	3,600,000(好)	二零一一年八月二十六日至 二零一六年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	7,400,000(好)	—	—	—	7,400,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
總計			45,000,000(好)	—	—	—	45,000,000(好)	

附註：

- 該等購股權乃根據經修訂服務合約的條款授予沈培英先生。於本公司股東在二零一三年九月十六日批准經修訂服務合約後，授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)須於二零一三年八月九日(即經修訂服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止經修訂服務合約，或(ii)沈培英先生根據經修訂服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。
- 「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

於二零一四年六月三十日，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條本公司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部內第2及3分部條款須向本公司披露之權益或淡倉：

「好」字代表本公司股份的好倉。

股東名稱	權益性質及身份	本公司的股份數目	於二零一四年
			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。

其他資料

除於此披露者外，於二零一四年六月三十日，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部內第2及3分部條款須向本公司披露之權益或淡倉，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

除規定董事局主席應出席本公司的股東週年大會的守則條文第E.1.2條外，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。由於本公司董事局榮譽主席李明先生須出席其他已預先安排的業務事宜，故彼並無出席本公司於二零一四年四月二十五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」審閱本集團截至二零一四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二零一四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。

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	辭任遠洋地產控股有限公司的公司秘書及授權代表，自二零一四年三月十四日起生效。

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。

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 元之有期貨款訂立信貸協議(「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) 根據財務文件行使其全部或任何權利、補償、權力或酌情權。

其他資料

信貸協議已於其到期日前獲更新，而本公司、遠洋地產及貸方已於二零一四年一月二十三日訂立新信貸協議，據此，本金額港幣500,000,000元的已更新有期貸款融資已授予本公司，由該信貸協議日期起計為期36個月（「**新信貸協議**」）。根據新信貸協議，本公司及遠洋地產各自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，否則將被視為新信貸協議項下的違約事件。

代表董事局

執行董事
黎國鴻

二零一四年八月一日

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
李振宇(首席營運官)
黎國鴻

非執行董事

李明(榮譽主席)
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

李明(主席)
沈培英
羅子璘
盧煥波
鄭允

投資委員會

沈培英(主席)
李振宇
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

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
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