



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

2015
中期報告

目錄

2	財務摘要
3	主席報告
6	管理層討論與分析
11	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
40	其他資料
52	公司資料

財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	12,418	61,734
除所得稅前虧損	(269,562)	(18,035)
期內虧損	(269,562)	(18,027)
分屬於本公司股東的虧損	(269,562)	(18,027)
每股虧損 — 基本(港仙)	(60.1)	(4.1)

(港幣千元)	於二零一五年	於二零一四年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
資產總值	5,765,569	5,887,811
分屬於本公司股東的權益	4,077,402	4,307,046
現金及現金等值	1,480,847	2,157,863
淨借貸比率(倍)*	0.01	不適用

- * 於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為港幣2,157,900,000元，足以悉數清償本集團的銀行貸款約港幣1,522,600,000元。因此，於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何按淨債務計算的資產負債比率。

主席報告

本人謹代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一五年六月三十日止六個月(「中期期間」)的業績。

二零一五年中期業績

本集團於中期期間錄得虧損約港幣269,600,000元，主要源自本公司分佔一間合營企業Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.(「SPRE基金」)的非現金虧損約港幣223,000,000元。該合營企業錄得的虧損主要由於中華人民共和國(「中國」)國內三線城市的市場氣氛仍然低迷，物業售價下降及建設成本負擔加重，而SPRE基金為其物業項目(由SPRE基金於二零一四年十二月三十一日收購)所作出的品質提升及項目升級措施未能在短期內及時體現成效所致。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息，以保留更多現金資源，進一步擴張本集團業務。

策略回顧

本集團主要從事基金管理業務、基金投資、物業投資及證券投資。於二零一五年上半年，本集團繼續加強以基金投資及基金管理業務模式作物業相關的投資，以積極而審慎的態度開拓及物色高潛力投資機會，為股東帶來長期價值。

在本集團的各項投資項目當中，投資於美國房地產公司Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)的普通合夥權益中的投資預計將於二零一五年八月前後完成，Rosemont的管理團隊擁有在美國收購、管理及出售商業房地產的多年投資經驗，我們相信，憑藉Rosemont管理團隊的專長、經驗及人脈，並預計將受惠於該等地區國內生產總值增長、失業率下降及物業市場的增長將其基金管理業務及物業投資組合擴展至美國多個州份，以增加本集團在美國的知名度及佔有率，讓本集團處於優勢的位置。

此外，我們亦與合營企業SPRE基金的合夥人保持緊密合作，共同以策略性部署持續管理該基金，積極提升中國國內物業項目的品質及為物業升級，為雙方的投資爭取中長期可觀回報。

再者，我們加大對基金投資業務的資本投入。我們認為，透過投資於基金，可讓本集團有效地踏足其不可直接進入的廣泛投資渠道，從而分散投資風險，進一步提升本集團核心業務的回報率。

市場前景

於二零一五年，全球經濟復甦不如市場預期，全球經濟增長格局出現數個變化，已發展經濟體的復甦步伐加快，而新興市場經濟體的增長則進一步放緩。

美國經濟仍在穩健復甦軌道中，就業率及零售銷售強勁，住房市場回升。惟聯儲局仍有可能繼續收緊銀根，市場預期聯儲局或會於二零一五年下半年開始加息。地緣政治風險，尤其是來自希臘的風險，或會令聯儲局延後首輪加息。此外，由於美元在上半年表現強勁，亦可能限制加息水平。由於資本流出的渠道所限，加息的可能或將對新興市場造成不利影響。唯有歐洲央行及日本央行實行量化寬鬆方會有助舒緩聯儲局緊縮政策對新興市場造成的壓力。

中國方面，進口數據及各種指標明顯顯示，中國在二零一五年開局表現極其疲弱，經濟放緩的壓力或會進一步加劇。中國中央政府繼續創新並推行微調政策以刺激經濟。銀行再資本化、地方政府債務改革、進一步城鎮化規劃以及「一帶一路」計劃，在另一方面顯示經濟對基礎設施投資的依賴性加大。

歐元區經濟二零一五年開局表現強勁，受內需刺激，首季度區內生產總值增速為近兩年來最快。市場對就業率的持續上升及自足性增長的前景滿懷信心。多個國家為應對債務危機而實施的結構性改革亦開始顯現成效。然而，由於債務持續高企，希臘的前景仍然欠佳等多個不利因素的影響，對全球經濟及投資環境加入重大不確定因素。

發展前景

展望未來，雖然美國經濟錄得不俗表現，但歐元區和新興市場的經濟仍不明朗。經濟表現與貨幣政策持續分歧或成為投資者須應付的其中一重要議題。

本集團將會緊隨瞬息萬變的市場環境，堅定不移地實行價值投資理念，在價值基礎上把握市場週期。為發展成為一間智慧型企業，我們將持續加強專業知識，扎根於物業市場，抓住更多優越的投資機會，增強核心競爭能力，帶來持續增長及回報，將中長期的股東價值最大化。

主席報告

致謝

本人謹代表董事局藉此機會向全體股東、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。在控股股東遠洋地產控股有限公司（「遠洋地產」）的持續支持下，我們將繼續推動業務的發展與增長。

榮譽主席

李明

香港，二零一五年七月三十一日

財務回顧

收入

於中期期間，本集團錄得總收入約港幣 12,418,000 元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約港幣 61,734,000 元)。收入減少主要是由於出售黃金收入減少約港幣 44,514,000 元所致。

下表載列本集團截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的收入分析：

	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)
租金收入	8,844	5,039
股息收入	1,968	108
管理費收入	1,606	12,073
出售黃金收入	—	44,514
	12,418	61,734

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 269,562,000 元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約港幣 18,027,000 元)。該虧損主要是由於(i)本集團於中期期間發掘及／或執行收購事項而產生的非經常性費用及開支約港幣 10,200,000 元；及(ii)應佔本公司合營企業 SPRE 基金的非現金虧損約港幣 223,000,000 元，此乃由於中國國內三線城市的市場氣氛仍然低迷，物業售價下降及建設成本負擔加重，而我們升級及提升 SPRE 基金的物業項目(SPRE 基金於二零一四年十二月三十一日收購)品質的措施未能在短期內及時體現成效所致。本集團因而於中期期間錄得每股基本虧損 60.1 港仙，而去年同期則為每股基本虧損 4.1 港仙。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

管理層討論與分析

財務資源及流動資金

於二零一五年六月三十日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約港幣5,765,600,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣5,887,800,000元)及約港幣4,077,400,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣4,307,000,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團錄得貸款總額約港幣1,523,600,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣1,522,600,000元)，主要包括(i)盛美管理有限公司(本公司控股股東遠洋地產的間接全資附屬公司)提供的無抵押10年期貸款港幣1,000,000,000元；(ii)約港幣496,800,000元的3年期無抵押銀行貸款，其中港幣48,000,000元須於一年內償還；及(iii)本集團同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的中國委託貸款約港幣26,600,000元，為無抵押及須於二零一九年悉數償還，並於二零一五年六月三十日按固定利率計息。

除上述者外，於二零一五年六月三十日，本集團並無任何其他計息債項。

於二零一五年六月三十日，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1,480,800,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣2,157,900,000元)，而流動比率則為8.0倍。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，於二零一五年六月三十日為0.01(二零一四年十二月三十一日：無)。

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在適當時進行任何相關對沖。

業務回顧

本集團繼續以價值投資及積極優化其資產分配的理念為本。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司在本中期報告所披露之未經審核簡明綜合財務報表附註4。

基金管理

基金平台投資

透過基金平台投資，本集團可透過不同的結構性工具，參與中國或投資機會出現的其他國家的物業項目，作為其企業發展策略的一部份，以讓本集團分享該等投資的潛在收益。

SPRE 基金

SPRE 基金作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於中國的房地產項目。本集團認為 SPRE 基金為一個便利平台，藉此可在中長期內獲得更多潛在升植物業的收購機會。

於二零一五年六月三十日，本集團就 SPRE 基金有約 14,600,000 美元的未付資本承擔。於中期期間後，本集團將其於 SPRE 基金的資本承擔進一步增加 90,000,000 美元，將 SPRE 基金再資本化，以進一步擴展業務，從而於適當時機把握投資機會。詳情載於本公司日期為二零一五年七月七日的公告。

於中期期間內，本集團已確認應佔 SPRE 基金的非現金虧損約港幣 223,000,000 元，此乃由於中國國內三線城市的市場氣氛仍然低迷，物業售價下降及建設成本負擔加重，而我們升級及提升 SPRE 基金的物業項目 (SPRE 基金於二零一四年十二月三十一日收購) 品質的措施未能在短期內及時體現成效所致。

Rosemont

在本集團的各項投資項目當中，預計本集團於一間美國商業房地產收購及資產管理公司 Rosemont 的普通合夥權益中的投資將告完成，其主要從事擁有及／或管理美國 22 個州約 135 項商業物業約 1,620 萬平方呎的物業組合，為發展成熟的平台，本集團將不僅能夠利用 Rosemont 管理團隊 (逾 200 名專業人士) 的專長、經驗及人脈，並預計將受惠於該等地區國內生產總值增長、失業率下降及物業市場的增長將其基金管理業務及物業投資組合擴展至美國多個州份，以增加本集團在美國的知名度及佔有率，讓本集團處於優勢的位置。有關交易預計將於二零一五年八月前後完成。

其他基金管理

於中期期間，其他基金管理的回報由約港幣 12,100,000 元減少至約港幣 1,600,000 元，乃主要由於若干先前的基金管理合約到期所致。

管理層討論與分析

基金投資

基金投資讓本集團可抓緊更多投資良機及分散其投資風險，並透過有效管理及把握更廣泛投資渠道，進一步提升其回報率。

於中期期間，除其他變動外，基金投資公平值增加約港幣32,700,000元，乃計入中期期間的其他全面收益(截至二零一四年六月三十日止六個月：公平值減少約港幣30,700,000元)。於中期期間並無確認基金投資的任何收入或收益。

於二零一五年六月，在本集團於Neutron Property Fund Limited(「**Neutron Property**」)的現有投資上，本集團已向Neutron Property作出認購款額為55,000,000美元的進一步投資。Neutron Property為一項私募股權基金，旨在投資於主要位於美國及其他若干國家的房地產及相關投資。Neutron Property的投資讓本集團可透過有效把握更多種類投資渠道，分散其投資風險，並進一步提升本集團核心業務的回報率。有關投資詳情載於本公司在二零一五年六月二十九日刊發的公告。

物業投資

投資物業除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。

於二零一五年六月三十日，我們的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約為16,000平方呎以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約為17,000平方呎，已全部租出。

中期期間的租金收入約為港幣8,844,000元，相比截至二零一四年六月三十日止六個月約為港幣5,039,000元，上升約75.5%。租金收入增加主要是由於本集團於二零一四年第二及第三季度收購位於紐約曼哈頓的20個住宅單位所致。

證券及其他投資

由於黃金銷售額減少約港幣44,514,000元，導致中期期間來自證券及其他投資的總收益由約港幣44,622,000元減少至港幣1,968,000元。此外，由於二零一五年第二季度市況波動，本集團因持作買賣的金融工具的公平值發生變動而錄得虧損約港幣6,100,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：虧損約港幣2,600,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由對香港及境外上市證券的投資組成，該等投資構成本集團現金管理活動的一部份。本集團管理層樂於維持具有一定規模及適度分散的投資組合，以避免受任何單一市場的波動影響。

與本集團的其他投資相關的活動概述如下：

投資於 Alpha Advent Ventures Limited

Alpha Advent Ventures Limited (「Alpha Advent」)(Neutron Property 的全資附屬公司)的唯一主營業務乃透過其全資附屬公司進行地產開發，在香港大嶼山開發預計總樓面面積約 36,000 平方呎的高端別墅。於二零一五年一月，本集團藉著提供一筆本金數額為港幣 180,000,000 元之貸款投資於 Alpha Advent。該貸款之年利率為 6%，於三年內償還，並由 Neutron Property 作擔保。於中期期間應計利息收入約港幣 4,941,000 元。有關投資的詳細資料載於本公司日期為二零一五年一月十五日的公告。

出售於安徽揚子地板股份有限公司的投資

於二零一五年二月，本集團在全國中小企業股份轉讓系統的公開市場上以一連串交易出售合共 4,500,000 股安徽揚子地板股份有限公司的股份，價格為每股人民幣 5.5 元，於中期期間錄得純利約港幣 5,084,000 元。出售詳情載於本公司日期為二零一五年二月十三日的公告。

僱員

於二零一五年六月三十日，受僱員工總數為 22 人(二零一四年十二月三十一日：21 人)。於中期期間，計及購股權攤銷後，我們的整體員工成本由約港幣 8,627,000 元增至約港幣 14,546,000 元，乃由於本集團業務擴張所致。

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

於二零一五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

獨立審閱報告



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39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」)於二零一五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。

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.

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

周德陞

執業證書編號 P04659

香港，二零一五年七月三十一日

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	517,065	382,771
營業額	4	12,418	61,734
黃金存貨的變動		—	(41,310)
其他收入	5	5,945	756
員工成本		(10,080)	(5,435)
購股權費用		(4,466)	(3,192)
折舊		(1,075)	(1,086)
其他費用		(25,683)	(9,098)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損	3	(6,104)	(2,643)
出售可供出售投資的收益		5,084	—
應佔合營公司業績	11	(223,915)	1,056
財務費用	6	(21,686)	(18,817)
除所得稅前虧損		(269,562)	(18,035)
所得稅抵免	7	—	8
期內虧損		(269,562)	(18,027)
期內虧損分屬於：			
本公司股東		(269,562)	(18,027)
分屬於本公司股東虧損的每股虧損	8	港仙	港仙
— 基本		(60.1)	(4.1)
— 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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(269,562)	(18,027)
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	32,721	(30,704)
換算海外業務的匯兌差額	(108)	(56)
期內的其他全面收入	32,613	(30,760)
期內全面總收入	(236,949)	(48,787)
全面總收入分屬於：		
本公司股東	(236,949)	(48,787)

簡明綜合財務狀況表

		於二零一五年 六月三十日	於二零一四年 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	518,584	518,694
物業、機器及設備		2,275	2,905
合營公司權益	11	1,611,796	1,772,482
可供出售投資	12	1,316,743	906,683
認購可供出售投資的預付款項	12b(iv)	426,393	403,578
其他貸款	13	180,000	—
		4,055,791	3,604,342
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		29,828	7,985
應收直接控股公司賬款	14	—	2,910
持作買賣的金融工具	15	199,103	114,711
短期銀行存款		192,420	94,737
銀行結餘及現金		1,288,427	2,063,126
		1,709,778	2,283,469
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		32,622	57,938
應付稅項		193	212
應付同系附屬公司賬款	14	131,752	—
貸款	16	48,045	44
		212,612	58,194
淨流動資產		1,497,166	2,225,275
總資產減流動負債		5,552,957	5,829,617
資本及儲備			
股本	17	184,881	180,658
儲備		3,892,521	4,126,388
總權益		4,077,402	4,307,046
非流動負債			
貸款	16	1,475,555	1,522,571
總權益及非流動負債		5,552,957	5,829,617

簡明綜合權益變動表

(未經審核)	股本	股份溢價	可換股 優先股儲備	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/ (累計虧損)	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	港幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	22,275	153,728	—	—	19,521	9,868	13,931	325,282	544,605
於二零一四年三月三日過渡至無面值制度(附註17(a))	153,728	(153,728)	—	—	—	—	—	—	—
其他全面收入									
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	(30,704)	—	—	(30,704)
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(56)	—	(56)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(18,027)	(18,027)
期內全面總收入	—	—	—	—	—	(30,704)	(56)	(18,027)	(48,787)
以股權結算股份進行的交易	—	—	—	—	3,192	—	—	—	3,192
母公司授出利息豁免(附註16(c))	—	—	—	9,338	—	—	—	—	9,338
於二零一四年六月三十日結餘	176,003	—	—	9,338*	22,713*	(20,836)*	13,875*	307,255*	508,348
於二零一五年一月一日結餘	180,658	—	3,898,698	22,300	23,172	(12,233)	14,007	180,444	4,307,046
其他全面收入									
— 可供出售投資公平值變動	—	—	—	—	—	32,721	—	—	32,721
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(108)	—	(108)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(269,562)	(269,562)
期內全面總收入	—	—	—	—	—	32,721	(108)	(269,562)	(236,949)
以股權結算股份進行的交易	—	—	—	—	4,466	—	—	—	4,466
行使購股權(附註17(b))	4,223	—	—	—	(1,384)	—	—	—	2,839
已歸屬購股權沒收	—	—	—	—	(3,613)	—	—	3,613	—
於二零一五年六月三十日之結餘	184,881	—	3,898,698*	22,300*	22,641*	20,488*	13,899*	(85,505)*	4,077,402

* 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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動(使用)／產生之現金淨額	(24,434)	80,044
投資活動		
出售可供出售投資所得收益	31,333	—
認購可供出售投資的預付款項	(426,393)	—
收購可供出售投資	—	(56,332)
購入物業、機器及設備	(445)	(1,182)
收購投資物業的已付代價	—	(106,903)
已收利息	999	756
向一間合營公司注資	(63,229)	—
被投資實體預付款項	(180,000)	—
合營公司預付款項	—	(749)
贖回可供出售投資	—	50,000
投資活動現金使用淨額	(637,735)	(114,410)
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)
償還融資租賃承擔的款項	(24)	(30)
已付利息	(17,663)	(10,197)
已付貸款安排費用	—	(6,000)
行使購股權所得收益	2,839	—
融資活動現金使用淨額	(14,848)	(40,164)
現金及現金等值減少淨額	(677,017)	(74,530)
期初現金及現金等值	2,157,863	715,343
匯率變動影響	1	(414)
期末現金及現金等值	1,480,847	640,399
現金及現金等值結餘分析		
短期銀行存款	192,420	137,241
銀行結餘及現金	1,288,427	503,158
	1,480,847	640,399

1. 編製基準

截至二零一五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，故須與本公司截至二零一四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。

簡明綜合財務報表附註

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二零一四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，對本簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於本簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

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)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ¹
香港會計準則第1號的修訂本	披露衍生工具 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號的修訂本	折舊和攤銷的可接受方法的澄清 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司企業的資產出售或 投入 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28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同營運權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²

¹ 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 二零一八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

本集團於截至二零一五年及二零一四年中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項(附註15)分別約為港幣517,065,000元及港幣382,771,000元。

本集團於二零一五年及二零一四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。

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公寓的租金收入。
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，並投資房地產基金平台。

收入及開支乃參考匯報分部所產生的銷售額及其產生的開支分配至該等分部。由於資源要求各不相同，各經營分部實行單獨管理。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

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：

截至二零一五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	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)
分部收入	8,844	518,413	620	1,606	529,483
減：出售持作買賣金融工具的銷售 所得款項	—	(517,065)	—	—	(517,065)
簡明綜合收益表中所呈列的營業額	8,844	1,348	620	1,606	12,418
分部業績	7,134	(7,124)	(1,105)	(227,474)	(228,569)
銀行存款利息收入					999
財務費用					(21,686)
未分配的企業支出					(20,306)
除所得稅前虧損					(269,562)

4. 分部資料(續)

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	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)
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)
簡明綜合收益表中呈列的營業額	5,039	44,622	—	12,073	61,734
分部業績	4,708	329	(49)	13,026	18,014
銀行存款利息收入					756
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)

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，本集團的營運分部的會計政策與香港財務報告準則第8號所指的相同。

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、財務費用及未分配的企業支出(包括中央行政成本、以股份為基礎的補償及董事酬金)。此作為向首席營運決策者(即執行董事)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)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	於二零一五年 六月三十日	於二零一四年 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	524,972	522,747
— 證券及其他投資	668,196	586,358
— 基金投資	1,872,024	1,232,910
— 基金管理	1,611,811	1,772,497
— 未分配資產	1,088,566	1,773,299
綜合資產總值	5,765,569	5,887,811
負債		
分部負債		
— 物業投資	3,303	3,885
— 證券及其他投資	3,808	3,908
— 基金投資	—	40
— 未分配負債	1,681,056	1,572,932
綜合負債總值	1,688,167	1,580,765

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產(物業、機器及設備、應收直接控股公司賬款、未分配其他應收賬款、短期銀行存款、銀行存款及現金除外)。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債(應付稅項、未分配其他應付賬款、應付同系附屬公司賬款及貸款除外)。

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。

4. 分部資料(續)

截至二零一四年六月三十日止期間，分部資料的若干比較數字已重新分類。應佔合營公司業績先前並無分配至各經營分部。截至二零一五年六月三十日止期間，由於就資源分配及評估業務表現而作內部報告的資料變動，應佔合營公司業績及合營公司權益已重新分類及於「基金管理」項下呈報。比較數字已相應地重新分類。

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	999	756
其他利息收入	4,941	—
其他	5	—
	5,945	756

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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	7,373	9,479
— 於五年後全數償還	14,313	9,338
	21,686	18,817

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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項支出包括：		
往年過度撥備		
香港利得稅	—	(8)
所得稅抵免	—	(8)

由於本集團於截至二零一五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(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

海外稅項乃根據本集團經營所在司法權區的適用稅率計算。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月並無須繳納海外稅項的溢利(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

8. 每股虧損

分屬於本公司股東的每股虧損乃根據分屬於本公司股東的期內虧損港幣269,562,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣18,027,000元)及期內已發行448,642,000股普通股(截至二零一四年六月三十日止六個月：445,500,000股普通股)的加權平均數計算。

由於可換股優先股及／或未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一五年六月三十日及二零一四年六月三十日止期間所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

9. 中期股息

董事不建議就中期期間派發股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

10. 投資物業

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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	518,694	317,700
添置	—	197,308
公平值調整淨收益	—	3,576
匯率調整	(110)	110
於期／年末	518,584	518,694

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於香港之物業： 中期租約	318,960	318,960
於美國之物業： 永久業權	199,624	199,734
	518,584	518,694

於二零一五年六月三十日，本集團100%（二零一四年：97%）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。

- (a) 本集團位於香港的投資物業於二零一五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。該等物業於二零一四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永利行評值顧問有限公司於當日進行的估值而達致。

由於投資物業於二零一五年六月三十日的賬面值與其公平值相若，因此於截至二零一五年六月三十日止六個月概無由公平值變動產生的盈虧（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）於損益中直接確認。

簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

- (b) 本集團位於美國紐約的投資物業於二零一五年六月三十日的公平值乃由本公司董事作出估計。物業估值乃參考按每平方尺價基準計算的可資比較物業近期售價釐定，並就較近期銷售的溢價或折讓(按本集團的樓宇質素而定)作出調整。該等物業於二零一四年十二月三十一日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永利行評值顧問有限公司於當日進行的估值而達致。

由於該等物業的賬面值與二零一五年六月三十日的公平值相若，因此，於截至二零一五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(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。

11. 合營公司權益

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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	1,772,482	3,110
應佔收購後業績及其他全面收入	(223,915)	(30,173)
資本出資(附註(a))	63,229	1,799,545
於期／年末	1,611,796	1,772,482

11. 合營公司權益(續)

本集團於二零一五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	主要註冊成立/ 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	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	普通股	50%	投資顧問

主要附屬公司/ 合營公司基金的名稱	業務結構形式	主要註冊成立/ 經營地點	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. (「Fund GP」)	合夥企業	開曼群島	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「該基金」)	合夥企業	開曼群島	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：

- (a) 於二零一四年十一月十七日，本集團訂立修訂協議及認購協議，同意將其於該基金的注資增加250,000,000美元，亦將其於Fund GP的注資由1,050,000美元增加3,950,000美元至5,000,000美元。增加注資已獲本公司獨立股東於二零一四年十二月三十一日舉行的股東特別大會上批准。於本公司股東通過本決議案後，部份注資約232,000,000美元(等值約港幣1,799,545,000元)已於二零一四年十二月三十一日獲提取，以供該基金完成收購一間公司的全部權益，該公司在中華人民共和國(「中國」)間接持有若干物業項目及提供裝修及裝飾服務業務。有關交易詳情載於本公司分別在二零一四年十一月十七日及二零一四年十二月十三日刊發的公告及通函。

於二零一五年四月二十二日，本集團額外注資合共8,159,000美元(等值約港幣63,229,000元)，其中7,999,000美元注資金額已支付予該基金，餘下160,000美元支付予Fund GP。

簡明綜合財務報表附註

11. 合營公司權益(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一五年六月三十日，本集團對Fund GP及該基金分別有約291,000美元(二零一四年十二月三十一日：451,000美元)及14,550,000美元(二零一四年十二月三十一日：22,549,000美元)的未履行注資承擔。
- (c) 於二零一五年七月七日，本集團進一步訂立修訂協議及認購協議，同意將其對該基金及Fund GP的注資承諾分別增加90,000,000美元及1,800,000美元。緊隨修訂協議及認購協議簽署後，該基金的股權結構及本公司的經濟利益及權利將維持不變。增加資本承諾已獲本公司母公司盛美管理有限公司(「盛美」)於同一日期以書面決議案批准。

截至本中期財務報表獲批准為止，概無提取任何資金。該基金調整資本為進一步擴充以捕捉可能出現的投資機會。有關交易的詳情載於本公司日期分別為二零一五年七月七日及二零一五年七月二十四日的公告及通函。

12. 可供出售投資

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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))	66,654	92,893
非上市投資(附註(b))	1,250,419	814,120
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	1,316,743	906,683

附註：

- (a)(i) 非上市股本投資包括對在香港境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%(二零一四年十二月三十一日：少於5%))發行的非上市股本證券的投資港幣15,212,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣41,452,000元)(扣除減值撥備後)。

於二零一五年二月十三日，本公司於全國中小企業股份轉讓系統公開市場的一連串交易中，出售合共4,500,000股安徽揚子地板股份有限公司(「安徽」)股份，價格為每股安徽股份人民幣5.5元，總銷售所得款項淨額約為港幣31,333,000元，錄得出售事項收益約港幣5,084,000元。其詳情於本公司在二零一五年二月十三日刊發的公告中披露。

- (a)(ii) 於報告期末，本集團於二零一五年六月三十日持有一中國實體的5%非上市股權，金額為人民幣1,500,000元(等值約港幣1,902,000元)(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,500,000元(等值約港幣1,901,000元))。

12. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(a)(iii) 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。

於報告期末，本集團已支付總代價約 50% 為數 7,143,256 澳元 (相等於約港幣 49,210,000 元)，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日持有 199 股普通股、7,142,858 個該信託 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被投資實體財務及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。

於二零一五年六月三十日，本集團有未履行出資承擔約 7,142,458 澳元 (相等於約港幣 42,562,000 元) (二零一四年十二月三十一日：7,142,458 澳元 (相等於約港幣 45,428,000 元))。

由於合理公平值估計的範圍之變動頗大，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。

(b) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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 (b)(i)、(b)(ii) 及 (b)(iii))	400,488	367,767
按成本計 (附註 (b)(iv))	849,931	446,353
	1,250,419	814,120

(b)(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」) (二零一四年十二月三十一日：418,000 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。參與股份於二零一五年六月三十日的公平值約為港幣 161,214,000 元 (二零一四年十二月三十一日：約港幣 149,770,000 元)。

簡明綜合財務報表附註

12. 可供出售投資(續)

附註：(續)

- (b)(ii) 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的子基金(「子基金甲」)約101,000股參與可贖回優先股(二零一四年十二月三十一日：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二零一五年六月三十日的公平值約為港幣117,573,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣102,500,000元)。
- (b)(iii) 於報告期末，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(二零一四年十二月三十一日：110,000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二零一五年六月三十日的公平值約為港幣121,701,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣115,497,000元)。
- (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」)637,000股(二零一四年十二月三十一日：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(二零一四年十二月三十一日：450,000股)不可贖回、無投票權參與股份。私募股權基金及房地產基金的投資的賬面值於二零一五年六月三十日的賬面值分別約為港幣500,506,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣96,928,000元)及約港幣349,425,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣349,425,000元)。

於二零一五年六月二十九日及二零一四年十二月二十九日，本集團進一步認購及支付房地產基金及私募股權基金的新不可贖回、無投票權參與股份，認購款額分別為55,000,000美元(等值約港幣426,393,000元)及52,000,000美元(等值約港幣403,578,000元)。該等股份與所有現有已發行房地產基金股份及私募股權基金股份享有同等地位。由於額外認購股份已最終分別於二零一五年七月二日及二零一五年一月二日配發及發行，因此，於報告期末，付款乃分類為非流動資產項下的認購可供出售投資的預付款項。

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，以實現中長期資本增值。

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。

上文附註(b)(i)至(iv)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被投資實體財務及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. 其他貸款

於二零一五年一月十五日，本集團訂立協議，以向一被投資實體提供本金額港幣180,000,000元的貸款，該貸款乃按年利率6%計息、須於三年償還，並由本集團的可供出售投資房地產基金(附註12(b)(iv))擔保。

14. 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、免息及須於要求時償還。

15. 持作買賣的金融工具

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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	61,926	9,507
— 於中國、美國、歐洲及日本上市的股本證券	132,123	95,176
衍生工具：		
— 遠期外匯合約及期貨合約	5,054	10,028
	199,103	114,711

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、日本及歐洲上市。本集團維持一套涉及基金投資、保健、汽車製造商、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：美國經濟的回升、歐美局勢的穩定、希臘債務危機、中國股市的暴跌及商品價格波動等。

簡明綜合財務報表附註

16. 貸款

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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))	48,000	—
	48,045	44
非即期：		
融資租賃項下的責任	93	118
銀行貸款及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a))	448,833	—
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(b))	26,629	522,453
— 無抵押及須於五年後償還(附註(c))	1,000,000	1,000,000
	1,475,555	1,522,571
	1,523,600	1,522,615

附註：

於各報告期末，本集團銀行貸款及其他貸款為：

- (a) 銀行貸款港幣496,833,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣495,833,000元)中，流動負債項下為港幣48,000,000元(二零一四年十二月三十一日：無)須於一年內償還，餘下銀行貸款為非流動負債項下約港幣448,833,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣495,833,000元)須於一年後但兩年內償還。該銀行貸款乃無抵押，並按浮動利率計息。於二零一五年六月三十日，銀行貸款的平均利率為每年2.12%(二零一四年十二月三十一日：2.3%)。該銀行貸款是由本集團的最終母公司遠洋地產控股有限公司作出擔保，該擔保已於二零一五年一月七日解除。
- (b) 本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司在國內提供的委託貸款港幣26,629,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣26,620,000元)，此為無抵押，並須於二零一九年悉數償還及按固定利率計息。委託貸款的平均利率為每年7.34%(二零一四年十二月三十一日：7.34%)。

16. 貸款(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，於非流動負債項下的貸款為本公司的最終母公司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。於截至二零一五年六月三十日止期間並無豁免任何利息。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及本公司的權益變動表內列賬。

17. 股本

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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：		
448,100,000股(二零一四年：445,500,000股) 每股面值港幣0.05元的普通股	180,658	22,275
於二零一四年三月三日自股份溢價賬轉撥(附註a)	—	153,728
行使購股權(附註b)	4,223	4,655
450,990,000股普通股(二零一四年：448,100,000股普通股)	184,881	180,658

附註：

- (a) 根據香港公司條例第s.135條(第32章)，由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。
- (b) 本公司根據於二零一一年六月二十三日通過的決議案採納購股權計劃，主要目的是獎勵董事及合資格僱員，該計劃將於二零二一年六月二十二日屆滿。根據該計劃，於截至二零一五年六月三十日止期間行使的購股權導致發行2,890,000股股份(二零一四年十二月三十一日：2,600,000股股份)，行使所得款項為港幣2,839,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣3,244,000元)。於行使時的相關加權平均行使價為每股股份港幣1.86元(二零一四年十二月三十一日：港幣1.69元)。

18. 可換股優先股儲備

本公司於二零一四年十二月二十三日按每股港幣3元之價格向盛美發行1,300,000,000股無投票權可換股優先股(「可換股優先股」)。本公司不可贖回所有可換股優先股，而可換股優先股持有人並無權要求本公司贖回任何可換股優先股。此外，可換股優先股持有人不得出席本公司的大會，或於會上投票，除非就更改可換股優先股持有人權利提呈的決議案，或就將本公司清盤提呈的決議案則不在此限。本公司董事局可全權酌情選擇不於任何年度派付可換股優先股的股息，而並無派付的股息須予以剔除，且不得結轉。可換股優先股將不會賦予其持有人任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

於可換股優先股年期內，在若干兌換限制的規限下，可換股優先股持有人有權於可換股優先股發行日期起計5年期末後任何時間將任何可換股優先股全部或部份兌換為本公司新普通股，初步兌換價為每股可換股優先股港幣3元(可予調整)。

由於兌換選擇權將可兌換為固定數目的本公司普通股(即以交換固定數額的股本結算)，董事認為可換股優先股因而分類為股本工具。

19. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

於報告期末，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：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	4,607	3,122
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,265	282
	9,872	3,404

經營租賃支出乃本集團因租用若干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。

19. 經營租賃承擔(續)

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兩年，租金於租約期內是固定的。

於報告期末，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：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	10,975	11,794
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,356	2,322
	13,331	14,116

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：

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
向一間合營公司注資(附註11(a))	115,057	178,403
收購一間將於達拉華州註冊成立的新公司的若干成員權益	921,973	922,483
向非上市股本投資注資(附註12(a)(iii))	42,562	45,428
	1,079,592	1,146,314

簡明綜合財務報表附註

21. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一五年六月三十日止六個月為港幣2,040,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣2,040,000元)。

除有關附註披露的應收直接控股公司賬款、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，於截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與最終控股公司的交易		
— 豁免利息(附註16(c))	—	(9,338)
— 已付利息	14,313	—
與同系附屬公司的交易：		
— 已付租金	279	1,005
— 已付樓宇管理費	10	108
	289	1,113

22. 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)、(b)(ii)及(b)(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。

於二零一五年六月三十日，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400,488,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣367,767,000元)及港幣199,103,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣114,711,000元)。

23. 報告期後事項

(a) 增加對該基金的資本承諾

於二零一五年七月七日，本集團同意將對該基金及Fund GP的資本承諾分別增加90,000,000美元及1,800,000美元。詳情請參閱中期財務報表附註11(c)。

(b) 收購美國的非上市投資

於二零一四年十二月三十一日，本集團訂立有條件協議，據此，本集團將收購(i)將於特拉華州註冊成立的新公司的45%成員權益，以收購一間於特拉華州註冊成立的有限公司Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)的所有業務、資產及負債，以及有限合夥的有限合夥人權益；(ii)收購或認購若干參股項目權益；(iii)向新公司提供營運資金融資10,000,000美元。收購事項的總代價約為119,000,000美元(等值約港幣922,000,000元)。

Rosemont的主要業務為擁有及管理商業房地產，總部位於聖塔菲，並於美國多個城市設有數間辦事處。預期收購事項將於二零一五年八月前後完成，收購詳情於本公司分別在二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月二十三日刊發的公告及通函內披露。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一五年六月三十日，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）的股份或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（其詳情於下文「購股權計劃」一節進一步詳述），向下列董事授出的購股權使彼等有權認購本公司普通股（「股份」）。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於二零一五年六月三十日，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	於二零一五年		於二零一五年
				六月三十日	每股股份	六月三十日
				可行使購股權	的行使價	佔已發行
				涉及的股份數目	港元	股份權益的
						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 二零一五年六月二十二日	4,000,000 (好)	0.96	0.887%
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 二零一五年六月二十二日	2,000,000 (好)	1.40	0.443%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零一五年六月二十二日	16,000,000 (好) (附註1)	0.96	3.548%
				總計：18,000,000 (好)		3.991%

其他資料

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於二零一五年	於二零一五年	於二零一五年
				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	六月三十日 佔已發行 股份權益的 概約百分比
崔月明	實益擁有人	二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	790,000(好)	1.27	0.175%
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 二零二一年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.665%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：3,500,000(好)		0.776%
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 二零二一年六月二十二日	1,000,000(好)	0.96	0.222%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：1,500,000(好)		0.333%

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服務合約，或(ii) 沈培英先生根據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。由於二零一三年八月九日的第一週年已經過去，額外4,000,000份購股權已經歸屬。因此，於二零一五年六月三十日，合共8,000,000份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
- 「好」字表示股份為好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一五年六月三十日，董事於遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」，連同其附屬公司，「遠洋地產集團」)(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產的 股份數目	於 二零一五年 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)	1.700%
	信託受益人	5,863,775 (好) (附註2)	0.078%
		總計：136,941,953 (好)	1.819%
沈培英	實益擁有人	2,313,175 (好)	0.031%
崔月明	實益擁有人	56,474 (好)	0.001%
李洪波	實益擁有人	60 (好)	少於0.001%

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5,863,775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。

其他資料

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。於二零一五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	於二零一五年	於二零一五年
			六月三十日 獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	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	578,700 (好)	0.008%
		二零一四年三月十八日	1,632,225 (好)	0.022%
		二零一五年三月十八日	2,688,300 (好)	0.036%
		總計：4,899,225 (好)	0.065%	
沈培英	實益擁有人	二零一三年三月十八日	194,850 (好)	0.003%
		二零一四年三月十八日	549,675 (好)	0.007%
		二零一五年三月十八日	967,800 (好)	0.013%
		總計：1,712,325 (好)	0.023%	

其他資料

董事姓名	身份	授出日期	於二零一五年 六月三十日	
			獎勵但尚未歸屬的 遠洋地產的股份數目	佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
崔月明	實益擁有人	二零一三年三月十八日	34,200 (好)	少於 0.001%
		二零一四年三月十八日	94,500 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	107,500 (好)	0.001%
		總計：236,200 (好)	0.003%	
李洪波	實益擁有人	二零一三年三月十八日	70,650 (好)	0.001%
		二零一四年三月十八日	77,175 (好)	0.001%
		二零一五年三月十八日	107,500 (好)	0.001%
		總計：255,325 (好)	0.003%	

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。於二零一五年六月三十日，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2)	於二零一五年 六月三十日		該等購股權 於二零一五年 六月三十日 佔遠洋地產 於二零一五年 六月三十日 已發行股本權益的 概約百分比
				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	
李明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	6,280,000 (好)	3.57	0.083%
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	2,330,000 (好)	3.57	0.031%
崔月明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	540,000 (好)	3.57	0.007%

其他資料

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於二零一五年六月三十日，除上文所披露者外，董事及本公司主要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的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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，本公司股東採納了本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。

於截至二零一五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：

授出日期	每股份 行使價 港幣	可行使購股權涉及的股份數目					於二零一五年 六月三十日的 結餘	行使期
		於二零一五年 一月一日 的結餘	於中期期間 已授出 (附註3)	於中期期間 已行使	於中期期間 已失效	於中期期間 已註銷		
董事								
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 二零一二年六月二十二日	
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 二零一二年六月二十二日	
	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 二零一二年六月二十二日	
李振宇 (於二零一五年 四月二十五日辭任)	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 二零一二年六月二十二日	
	二零一三年八月九日	0.96 3,000,000(好)	—	1,000,000(好)	2,000,000(好)	—	二零一三年八月九日至 二零一二年六月二十二日	

授出日期	每股股份 行使價 港幣	可行使購股權涉及的股份數目					於二零一五年 六月三十日的 結餘	行使期	
		於二零一五年 一月一日的 結餘	於中期期間 已授出 (附註3)	於中期期間 已行使	於中期期間 已失效	於中期期間 已註銷			
董事									
崔月明 (於二零一五年四月 二十五日委任)	二零一五年三月九日	1.27	—	1,000,000(好)	210,000	—	—	790,000(好)	二零一五年三月九日至 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)	—	1,000,000(好)	—	—	1,000,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	—	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 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
	二零一五年三月九日	1.27	—	500,000(好)	—	—	—	500,000(好)	二零一五年三月九日至 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	1,900,000(好)	—	—	600,000(好)	—	1,300,000	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	6,500,000(好)	—	680,000(好)	—	—	5,820,000(好)	二零一三年八月九日至 二零一六年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	—	3,000,000(好)	—	—	—	3,000,000	二零一五年三月九日至 二零一六年六月二十二日
總計			42,400,000(好)	5,000,000(好)	2,890,000(好)	6,600,000(好)	—	37,910,000(好)	(附註2)

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服務合約，或(ii) 沈培英先生根據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。由於二零一三年八月九日的第一週年已經過去，額外 4,000,000 份購股權經已歸屬。因此，於二零一五年六月三十日，合共 8,000,000 份購股權已根據服務合約的條款歸屬於沈培英先生。
- 緊接於上述購股權獲行使日期前，股份的加權平均收市價為港幣 1.86 元。
- 全部購股權於二零一五年三月九日(星期一)授出。股份於二零一五年三月六日(星期五)之收市價為每股港幣 1.19 元。

其他資料

4. 購股權價值

於截至二零一五年六月三十日止六個月授出之購股權之公平值估計為每股港幣0.6元，乃以二項式模式估計。輸入該模式之數據如下：

授出日期之收市股價	港幣 1.27 元
行使價	港幣 1.27 元
預期波幅	68.17%
預期有效期	6.29 年
無風險比率	1.45%
預期股息率	2.33%

相關預期波幅乃參考歷史數據後釐定，並基於購股權預期有效期計算。模式所用之預期有效期已就不可轉讓性質及行為考慮因素等方面之影響，按管理層之最佳估算予以調整。

二項式模式需要加入主觀性的假設，例如預期股價波幅。主觀輸入數據之變動可能對估計的公平值構成重大影響。

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間授出購股權之加權平均公平值為港幣3,001,800元。

5. 「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」一節及「購股權計劃」一節中所披露者外：

- (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

於二零一五年六月三十日，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及淡倉外，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：

名稱	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔二零一五年 六月三十日 已發行股份的 概約百分比
遠洋地產	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
耀勝發展有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
信洋國際有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	357.55%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625 (好)	69.29%
	實益擁有人	1,300,000,000 (好) (附註1)	288.25%
總計：		1,612,504,625 (好)	357.55%

附註：

- 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日發行的13億股無投票權可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後可予配發及發行予盛美(遠洋地產的全資附屬公司)的13億股相關股份。
- 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)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全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋地產各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的1,612,504,625股股份中擁有權益。
- 「好」字表示於股份的好倉。

其他資料

除於此披露者外，於二零一五年六月三十日，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，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

企業管治

於中期期間，本公司已於上市規則附錄十四所載的企業管治守則生效時遵守其適用守則條文（「守則條文」），惟以下守則條文除外：

- (a) 守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會及對股東之意見有公正之了解。由於董事局榮譽主席兼非執行董事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二零一五年四月二十四日舉行的股東週年大會；及
- (b) 守則條文第E.1.2條規定董事局主席應出席本公司的股東週年大會。由於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二零一五年四月二十四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」審閱本集團截至二零一五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二零一五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。

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

於二零一四年一月二十三日，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)就授予本公司本金為港幣 500,000,000 元之經續期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。

其他資料

根據信貸協議，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

二零一五年七月三十一日

董事局

榮譽主席

李明

執行董事

沈培英(首席執行官)
崔月明
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)
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

法律顧問

薛馮鄭岑律師行

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