



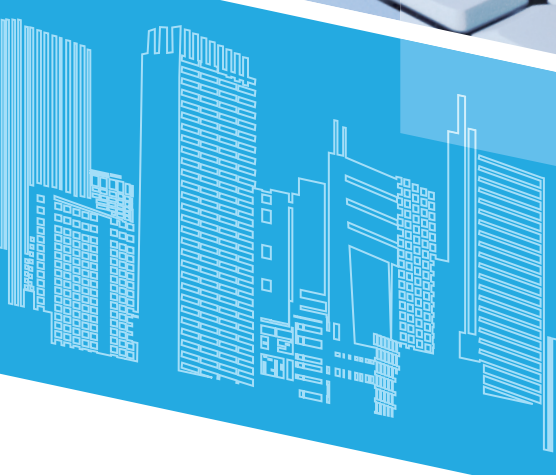
# 盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
股份代號: 174

盛洋投資



## 2017 中期報告





# 目錄

|    |            |
|----|------------|
| 2  | 財務摘要       |
| 3  | 主席報告       |
| 5  | 管理層討論與分析   |
| 10 | 獨立審閱報告     |
| 12 | 簡明綜合收益表    |
| 13 | 簡明綜合全面收益表  |
| 14 | 簡明綜合財務狀況表  |
| 16 | 簡明綜合權益變動表  |
| 18 | 簡明綜合現金流量表  |
| 20 | 簡明綜合財務報表附註 |
| 50 | 其他資料       |
| 62 | 公司資料       |

# 財務摘要

| (港幣千元)        | 截至                               | 截至                               |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
|               | 二零一七年<br>六月三十日<br>止六個月<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月三十日<br>止六個月<br>(未經審核) |
| 收入            | <b>35,643</b>                    | 9,638                            |
| 除所得稅前虧損       | <b>(81,343)</b>                  | (288,685)                        |
| 期內虧損          | <b>(92,225)</b>                  | (288,685)                        |
| 分屬於本公司股東的虧損   | <b>(92,225)</b>                  | (288,685)                        |
| 每股虧損 — 基本(港元) | <b>(0.20)</b>                    | (0.64)                           |

| (港幣千元)      | 於二零一七年           | 於二零一六年           |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 六月三十日<br>(未經審核)  | 十二月三十一日<br>(經審核) |
| 資產總值        | <b>5,966,681</b> | 5,926,243        |
| 分屬於本公司股東的權益 | <b>5,416,405</b> | 3,834,192        |
| 現金及現金等值     | <b>830,882</b>   | 1,121,440        |
| 淨借貸比率(倍)    | —                | 0.24             |



## 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」或「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一七年六月三十日止六個月(「中期期間」)的業績。

### 二零一七年中期業績

於中期期間，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣92,200,000元，主要由於財務費用約港幣81,800,000元所致，此費用包括於中期期間向我們的控股股東遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)的附屬公司盛美管理有限公司(「盛美」)所借貸款(「股東貸款」)的非現金估計利息開支約港幣57,100,000元。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

### 中期期間核心舉措

為積極處理非現金累計虧損及有關股東貸款之重大財務費用，本集團已積極尋求改善其財務狀況及提升資本架構的方法，力求達致良好之狀況以抓緊商機。因此，為了提升債務對權益比率及改善本公司的融資及資本架構，於二零一七年五月，本公司(i)與盛美訂立認購協議，以發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券，盛美的應付代價將通過抵銷全部尚未償還股東貸款本金額及其於二零一七年五月三十一日相關應計利息的方式支付，及(ii)與盛美訂立註銷契據，據此，盛美同意實施本公司股本削減的建議，當中涉及註銷約470,700,000股本公司先前向盛美發行的可換股優先股(「可換股優先股」)。本公司股本削減完成時，假設概無可換股優先股已兌換為本公司新普通股，本公司的每股普通股資產淨值預期增加港幣3.13元，且盛美持有之可換股優先股數目將由1,300,000,000股減少至約829,300,000股。

我們預期於發行永久債券及股本削減後，(i)本公司就其股息政策作出決策時將更加靈活、(ii)本集團的財務狀況將得以提升及本公司可於未來磋商更佳融資條款、及(iii)潛在投資者及業務夥伴對本集團前景的信心將會增強，使本集團可就未來項目磋商更佳商業條款。

### 發展前景

由於預期全球經濟將於二零一七年繼續緩慢復甦，且伴隨著新挑戰及機會，本集團將繼續集中提高及改善房地產組合質素，同時審慎維持其多樣性及管理下行風險，以提升效率及為股東改善業績。

於經濟相對穩定及物業市場增長的背景下，美利堅合眾國（「美國」）將繼續成為我們主要焦點區域。受惠於我們全方位綜合房地產平台（Gemini-Rosemont Realty LLC（「GR Realty」））的穩固基礎，加上擁有強勁財務資源及超過200位遍佈十多個地區辦事處的房地產專家，我們致力通過各種靈活架構及投資方式，更有效把握美國的穩健業務機會。此外，憑藉GR Realty逾二十五年積極資產管理，提供管理房地產投資項目的全方位服務的獨特經驗，我們能夠有建設性地監察及執行收購後的管理，以將價值增至最大及識別進一步改善整體組合質量的再發展機會。

此外，我們將繼續密切關注香港及其他核心海外市場，於良機出現時採取積極舉措，同時於政治事件愈加無法預測的背景下，對市場及投資選擇保持警覺。

我們將繼續推動啟發人心的管理文化，使員工能發揮其全部潛能，展現其承諾以及取得佳績，為本集團之持份者提高長期價值。

### 致謝

本人謹代表董事局藉此機會就全體股東、投資者、業務合作夥伴和銀行企業的支持，以及向董事、管理層及員工的盡忠職守表示最衷心的感謝。在控股股東遠洋的持續支持下，我們將繼續向前邁進及加快我們未來增長與發展。

榮譽主席

李明

香港，二零一七年七月二十七日



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

於中期期間，本集團錄得收入大幅增加至約港幣 35,600,000 元（截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣 9,600,000 元），主要由於本集團於澳洲墨爾本的投資項目錄得回報約港幣 16,400,000 元，以及於二零一六年下半年收購的美國物業，錄得租金收入增加約港幣 9,600,000 元。

#### 其他收入

其他收入（主要包括來自本集團貸款予合營公司及被投資方的貸款利息收入）自約港幣 20,100,000 元輕微提高至約港幣 22,400,000 元。

#### 持作買賣金融工具公平值變動

由於環球資本市場反覆波動，於中期期間持作買賣金融工具公平值變動錄得虧損約港幣 24,900,000 元（截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損約港幣 16,900,000 元）。

#### 應佔合營公司業績

於中期期間，應佔合營公司業績產生溢利約港幣 9,100,000 元，截至二零一六年六月三十日止六個月之虧損約港幣 128,700,000 元。截至二零一六年六月三十日止六個月，應佔本公司合營公司 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.（「SPRE 基金」）的業績確認重大虧損約港幣 159,500,000 元。本集團已於二零一六年六月出售其於 SPRE 基金持有的全部權益。

#### 財務費用

中期期間的財務費用（主要包括 (i) 股東貸款及 (ii) 銀行貸款的利息費用）由約港幣 141,700,000 元減少至約港幣 81,800,000 元。誠如於下文「發行永久債券」一段之進一步闡述，該減少主要由於發行永久債券以取代股東貸款，因此與股東貸款相關的非現金估計利息開支自截至二零一六年六月三十日止六個月約港幣 108,400,000 元減少至中期期間約港幣 57,100,000 元。

#### 分屬於本公司股東的虧損

於中期期間，分屬於本公司股東的虧損由約港幣 288,700,000 元減少至約港幣 92,200,000 元的虧損。故此，本集團於中期期間錄得每股基本虧損約港幣 0.20 元，而截至二零一六年六月三十日止六個月的每股基本虧損則約港幣 0.64 元。管理層將會持續專注於提升股東回報。

### 發行永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司及盛美訂立認購協議，據此，本公司同意發行及盛美同意認購本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券（「永久債券」），盛美應付的代價將以抵銷全部尚未償還股東貸款本金額及其相關應計利息的方式支付。永久債券於二零一七年五月三十一日同日發行。由於該項交易，股東貸款不再確認為本公司的負債，而永久債券獲確認為本公司的權益。該項交易詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日的公告及二零一七年六月十三日的通函。

### 涉及註銷可換股優先股及抵銷累計虧損之建議股本削減

於二零一七年五月三十一日，盛美以本公司為受益人簽立註銷契據，據此，盛美同意實施涉及註銷約470,700,000股本公司先前發行予盛美的可換股優先股（相當於本公司當時全部已發行可換股優先股約36.2%）之本公司股本削減建議（「股本削減」）。誠如本公司日期為二零一七年六月十三日的通函所披露，待股本削減根據香港公司條例生效後，股本削減將產生進賬金額約港幣1,412,000,000元，且將轉撥至本公司股本削減儲備賬，且進賬金額將應用於抵銷於二零一六年十二月三十一日本公司於其賬戶中列賬的累計虧損約港幣1,228,200,000元。抵銷後，進賬金額餘額約港幣183,800,000元將應用於抵銷二零一六年十二月三十一日後產生的任何本公司未來累計虧損。

股本削減（仍須待若干其他條件達成後，方告落實）已於本公司在二零一七年七月五日舉行的股東特別大會上以特別決議案形式獲本公司股東通過。

### 財務資源及流動資金

於二零一七年六月三十日，本集團的總貸款賬面值減少至約港幣496,000,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣2,048,900,000元），主要乃因發行上述之永久債券。除上文所述者外，於二零一七年六月三十日，本集團並無其他任何計息債項。

於二零一七年六月三十日，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）約港幣830,900,000元（二零一六年十二月三十一日：約港幣1,121,400,000元）。流動比率自二零一六年十二月三十一日約4.53倍提升至二零一七年六月三十日約37.83倍，且本集團於二零一七年六月三十日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率，而於二零一六年十二月三十一日的淨借貸比率為24%。此變動主要乃因上文所述之發行永久債券（其獲確認為本公司權益）及終止確認股東貸款而產生。



## 管理層討論與分析

憑藉本集團適當的財務管理政策及遠洋持續的財務支持，本集團有信心在未來幾年能維持充足的財務流動性以支持業務擴張，同時維持整體財務穩健。

### 已抵押資產

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何已抵押資產。

### 匯率波動風險及相關對沖

由於本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值，鑒於人民幣的匯率可能發生波動，本集團已訂立相關對沖，以減輕外匯風險，並將繼續嚴密監控有關風險，在適當時採取行動。

### 業務回顧

於中期期間，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。本集團主要業務於中期期間的收入及經營業績貢獻的分析載於在本報告下文所披露本集團未經審核簡明綜合財務報表附註5。

### 基金平台投資

GR Realty (本集團擁有45%成員權益)作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於美國的房地產項目。由於本集團於GR Realty的權益，於中期期間本集團分佔溢利約港幣9,100,000元，並收取來自GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的股息約港幣29,000,000元。於二零一七年六月三十日，本集團應佔GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益約為港幣965,300,000元。

於中期期間，GR Realty持續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國20個州的超過60項商業物業組成(100幢樓宇)，面積超過12,500,000平方呎。受惠於GR Realty的專業知識、雄厚的市場資源、積極的資產管理策略及高效的本地執行經驗，本集團致力於把握美國物業市場的優質投資良機，提升本集團在當地的知名度及分散本集團基金平台業務及物業投資組合的投資至美國眾多個州。



### 物業投資及開發

租金收入增加約港幣9,100,000元至約港幣18,300,000元，主要來自二零一六年下半年收購位於美國北卡羅萊納州德罕市的寫字樓產生租金收入約港幣9,600,000元。於中期期間錄得重估收益約港幣14,800,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣9,400,000元)。於二零一七年六月三十日，本集團持有的投資物業包括位於香港及美國的甲級寫字樓，總樓面面積分別約為16,000平方呎及146,000平方呎，以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積為約17,000平方呎。於二零一七年六月三十日，上述全部投資物業的平均出租率超過86%(以平方呎計算)。

於二零一七年四月，本集團完成收購位於美國紐約市曼哈頓第六大道531-537號及539號的兩棟樓宇，總代價為53,000,000美元(相等於約港幣412,000,000元)。目前正探究建議拆除該兩棟樓宇及其總樓面面積約80,000平方呎之重建計劃，以為本公司及本集團股東帶來進一步價值。

### 基金投資

本集團的基金投資組合列為可供出售投資，於二零一七年六月三十日錄得賬面值約港幣2,160,500,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣2,115,100,000元)。除其他變動外，由於實施積極的投資方式，基金投資公平值增加約港幣45,400,000元，已計入中期期間的其他全面收益。

透過基金投資，本集團旨在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的投資渠道，進一步提升其回報率。

### 證券及其他投資

由於環球資本市場於中期期間反覆波動，於中期期間本集團錄得來自持作買賣金融工具公平值變動的虧損約港幣24,900,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損約港幣16,900,000元)。同時，本集團錄得來自證券及其他投資的股息收入約港幣17,300,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣400,000元)，該等收入主要來自我們於澳洲墨爾本房地產開發項目的少數權益錄得的回報約港幣16,400,000元。

於二零一七年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券約港幣186,900,000元的投資組成(二零一六年十二月三十一日：港幣160,300,000元)。證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，且本集團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。



## 管理層討論與分析

### 僱員

於二零一七年六月三十日，受僱員工總數為24人(二零一六年十二月三十一日：23人)。於中期期間，本集團的整體員工成本約為港幣17,600,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣13,700,000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

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

### 報告期後事項

於本公司二零一七年七月五日舉行的股東特別大會上，本公司股東已通過特別決議案以批准股本削減。誠如於本公司日期分別為二零一七年六月十三日及二零一七年七月五日之通函及公告所披露，股本削減須待若干條件達成後，方告落實。股本削減生效時，本公司將根據適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則適時作出進一步公告。



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://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12至49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」)於二零一七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主板證券上市規則規定，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。本報告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.



## 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

周德陞

執業證書編號 P04659

香港，二零一七年七月二十七日

# 簡明綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                        | 附註 | 截至六月三十日止六個月     |           |
|------------------------|----|-----------------|-----------|
|                        |    | 二零一七年           | 二零一六年     |
|                        |    | 港幣千元            | 港幣千元      |
|                        |    | (未經審核)          | (未經審核)    |
| 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項      | 4  | <b>166,888</b>  | 171,360   |
| 收入                     | 5  | <b>35,643</b>   | 9,638     |
| 其他收入                   | 6  | <b>22,359</b>   | 20,108    |
| 員工成本                   |    | <b>(17,561)</b> | (13,054)  |
| 購股權費用                  |    | —               | (599)     |
| 折舊                     |    | <b>(281)</b>    | (573)     |
| 其他費用                   |    | <b>(37,064)</b> | (18,940)  |
| 持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損    | 4  | <b>(24,900)</b> | (16,904)  |
| 投資物業公平值變動產生的收益         | 11 | <b>14,856</b>   | 9,443     |
| 應佔合營公司業績               | 12 | <b>9,140</b>    | (128,706) |
| 出售一間附屬公司的虧損            |    | —               | (7,388)   |
| 可供出售投資的減值虧損撥備          | 13 | <b>(1,703)</b>  | —         |
| 財務費用                   | 7  | <b>(81,832)</b> | (141,710) |
| <b>除所得稅前虧損</b>         |    | <b>(81,343)</b> | (288,685) |
| 所得稅                    | 8  | <b>(10,882)</b> | —         |
| <b>期內虧損</b>            |    | <b>(92,225)</b> | (288,685) |
| <b>期內虧損分屬於：</b>        |    |                 |           |
| 本公司股東                  |    | <b>(92,225)</b> | (288,685) |
| <b>分屬於本公司股東虧損的每股虧損</b> | 9  |                 |           |
| — 基本(港元)               |    | <b>(0.20)</b>   | (0.64)    |
| — 攤薄(港元)               |    | 不適用             | 不適用       |

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                 | 截至六月三十日止六個月     |           |
|-----------------|-----------------|-----------|
|                 | 二零一七年           | 二零一六年     |
|                 | 港幣千元            | 港幣千元      |
|                 | (未經審核)          | (未經審核)    |
| 期內虧損            | <b>(92,225)</b> | (288,685) |
| 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     | <b>45,353</b>   | (14,845)  |
| 換算海外業務的匯兌差額     | <b>4,301</b>    | (215)     |
| 應佔合營公司其他全面收益    | —               | (12,062)  |
| 出售附屬公司時撥回匯兌儲備   | —               | 73,406    |
| 期內的其他全面收入       | <b>49,654</b>   | 46,284    |
| 期內全面總收入         | <b>(42,571)</b> | (242,401) |
| 全面總收入分屬於：       |                 |           |
| 本公司股東           | <b>(42,571)</b> | (242,401) |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

|                 |    | 於二零一七年<br>六月三十日  | 於二零一六年<br>十二月三十一日 |
|-----------------|----|------------------|-------------------|
|                 | 附註 | 港幣千元<br>(未經審核)   | 港幣千元<br>(經審核)     |
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                   |
| 投資物業            | 11 | <b>730,253</b>   | 713,052           |
| 物業、機器及設備        |    | <b>2,255</b>     | 2,243             |
| 合營公司權益          | 12 | <b>965,311</b>   | 985,149           |
| 可供出售投資          | 13 | <b>2,176,877</b> | 2,223,958         |
| 應收貸款            | 14 | <b>424,658</b>   | 604,031           |
|                 |    | <b>4,299,354</b> | 4,528,433         |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                   |
| 按金、預付款項及其他應收款項  |    | <b>24,938</b>    | 7,426             |
| 已付收購持作轉售物業按金    |    | —                | 50,023            |
| 發展中物業           |    | <b>426,682</b>   | —                 |
| 應收貸款            | 14 | <b>206,566</b>   | 47,611            |
| 應收一間同系附屬公司賬款    | 15 | <b>1,377</b>     | 665               |
| 持作買賣的金融工具       |    | <b>176,882</b>   | 170,645           |
| 短期銀行存款          |    | <b>204,414</b>   | 440,314           |
| 銀行結餘及現金         |    | <b>626,468</b>   | 681,126           |
|                 |    | <b>1,667,327</b> | 1,397,810         |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                   |
| 其他應付賬款及應計費用     |    | <b>43,956</b>    | 36,267            |
| 應付稅項            |    | <b>47</b>        | 123               |
| 貸款              | 16 | <b>66</b>        | 272,513           |
|                 |    | <b>44,069</b>    | 308,903           |
| <b>淨流動資產</b>    |    | <b>1,623,258</b> | 1,088,907         |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>5,922,612</b> | 5,617,340         |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

|                  |    | 於二零一七年<br>六月三十日  | 於二零一六年<br>十二月三十一日 |
|------------------|----|------------------|-------------------|
|                  | 附註 | 港幣千元<br>(未經審核)   | 港幣千元<br>(經審核)     |
| <b>資本及儲備</b>     |    |                  |                   |
| 股本               | 17 | <b>184,881</b>   | 184,881           |
| 儲備               |    | <b>5,231,524</b> | 3,649,311         |
| <b>總權益</b>       |    | <b>5,416,405</b> | 3,834,192         |
| <b>非流動負債</b>     |    |                  |                   |
| 貸款               | 16 | <b>495,915</b>   | 1,776,477         |
| 遞延稅項負債           |    | <b>10,292</b>    | 6,671             |
|                  |    | <b>506,207</b>   | 1,783,148         |
| <b>總權益及非流動負債</b> |    | <b>5,922,612</b> | 5,617,340         |



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

| (未經審核)            | 可換股          |                 | 注資       | 可供出售    |           |          | 累計虧損         | 分屬於<br>本公司股東 |
|-------------------|--------------|-----------------|----------|---------|-----------|----------|--------------|--------------|
|                   | 股本<br>(附註17) | 優先股儲備<br>(附註18) |          | 購股權儲備   | 金融資產儲備    | 匯兌儲備     |              |              |
|                   | 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         |
| 於二零一六年一月一日的結餘     | 184,881      | 3,898,698       | 867,560  | 23,439  | (18,738)  | (48,304) | (951,190)    | 3,956,346    |
| 其他全面收入            |              |                 |          |         |           |          |              |              |
| — 可供出售投資公平值變動     | —            | —               | —        | —       | (14,845)  | —        | —            | (14,845)     |
| — 換算海外業務的匯兌差額     | —            | —               | —        | —       | —         | (215)    | —            | (215)        |
| — 應佔合營公司其他全面收益    | —            | —               | —        | —       | —         | (12,062) | —            | (12,062)     |
| — 出售一間附屬公司時撥回匯兌儲備 | —            | —               | —        | —       | —         | 73,406   | —            | 73,406       |
| 期內虧損              | —            | —               | —        | —       | —         | —        | (288,685)    | (288,685)    |
| 期內全面總收入           | —            | —               | —        | —       | (14,845)  | 61,129   | (288,685)    | (242,401)    |
| 以股權結算股份進行的交易      | —            | —               | —        | 599     | —         | —        | —            | 599          |
| 通過母公司貸款的出資額       | —            | —               | 75,350   | —       | —         | —        | —            | 75,350       |
| 於二零一六年六月三十日的結餘    | 184,881      | 3,898,698*      | 942,910* | 24,038* | (33,583)* | 12,825*  | (1,239,875)* | 3,789,894    |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月

| (未經審核)                   | 可換股            |                   | 永久債券<br>(附註19)    | 注資              | 可供出售           |                |                | 累計虧損                | 分屬於<br>本公司股東     |
|--------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|
|                          | 股本<br>(附註17)   | 優先股儲備<br>(附註18)   |                   |                 | 購股權儲備          | 金融資產儲備         | 匯兌儲備           |                     |                  |
|                          | 港幣千元           | 港幣千元              |                   |                 | 港幣千元           | 港幣千元           | 港幣千元           |                     |                  |
| 於二零一七年一月一日的結餘            | 184,881        | 3,898,698         | —                 | 942,910         | 23,871         | (24,010)       | 12,114         | (1,204,272)         | 3,834,192        |
| 其他全面收入                   |                |                   |                   |                 |                |                |                |                     |                  |
| — 可供出售投資公平值變動            | —              | —                 | —                 | —               | —              | 45,353         | —              | —                   | 45,353           |
| — 換算海外業務的匯兌差額            | —              | —                 | —                 | —               | —              | —              | 4,301          | —                   | 4,301            |
| 期內虧損                     | —              | —                 | —                 | —               | —              | —              | —              | (92,225)            | (92,225)         |
| 期內全面總收入                  | —              | —                 | —                 | —               | —              | 45,353         | 4,301          | (92,225)            | (42,571)         |
| 通過母公司貸款的出資額<br>(附註16(c)) | —              | —                 | —                 | 24,924          | —              | —              | —              | —                   | 24,924           |
| 發行永久債券(附註19)             | —              | —                 | 1,599,860         | —               | —              | —              | —              | —                   | 1,599,860        |
| 轉撥(附註19)                 | —              | —                 | 659,644           | (659,644)       | —              | —              | —              | —                   | —                |
| 於二零一七年六月三十日的結餘           | <b>184,881</b> | <b>3,898,698*</b> | <b>2,259,504*</b> | <b>308,190*</b> | <b>23,871*</b> | <b>21,343*</b> | <b>16,415*</b> | <b>(1,296,497)*</b> | <b>5,416,405</b> |

\* 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

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                        | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 二零一七年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動現金流量</b>        |                         |                         |
| 除所得稅前虧損                | <b>(81,343)</b>         | (288,685)               |
| 調整：                    |                         |                         |
| 折舊                     | <b>281</b>              | 573                     |
| 持作買賣金融工具公平值變動產生的虧損     | <b>24,900</b>           | 16,904                  |
| 購股權費用                  | —                       | 599                     |
| 應佔合營公司業績               | <b>(9,140)</b>          | 128,706                 |
| 投資物業公平值變動產生的收益         | <b>(14,856)</b>         | (9,443)                 |
| 財務費用                   | <b>81,832</b>           | 141,710                 |
| 銀行存款利息收入               | <b>(1,428)</b>          | (1,266)                 |
| 其他利息收入                 | <b>(19,224)</b>         | (18,828)                |
| 撤銷物業、機器及設備             | <b>20</b>               | —                       |
| 可供出售投資的減值虧損撥備          | <b>1,703</b>            | —                       |
| 出售一間附屬公司的虧損            | —                       | 7,388                   |
| 於營運資金變動前的經營虧損          | <b>(17,255)</b>         | (22,342)                |
| 按金及預付款項增加              | <b>(10,619)</b>         | (1,865)                 |
| 收購持作轉售物業的已付按金增加        | —                       | (47,463)                |
| 應收同系附屬公司賬款增加           | <b>(712)</b>            | —                       |
| 持作買賣金融工具(增加)/減少        | <b>(31,137)</b>         | 66,986                  |
| 其他應付賬款及應計費用增加          | <b>11,604</b>           | 1,716                   |
| 經營所用現金                 | <b>(48,119)</b>         | (2,968)                 |
| 繳付所得稅                  | <b>(7,081)</b>          | —                       |
| <b>經營活動現金使用淨額</b>      | <b>(55,200)</b>         | (2,968)                 |
| <b>投資活動現金流量</b>        |                         |                         |
| 購入物業、機器及設備             | <b>(41)</b>             | (2)                     |
| 收購投資物業的已付代價            | —                       | (4,485)                 |
| 收購可供出售投資               | —                       | (23,333)                |
| 收購發展中物業的已付代價           | <b>(376,659)</b>        | —                       |
| 認購可供出售投資的預付款項          | —                       | (336)                   |
| 可供出售投資之資本償還            | <b>89,977</b>           | —                       |
| 可供出售投資的資本回報            | <b>779</b>              | —                       |
| 向合營公司注資                | —                       | (408)                   |
| 合營公司分派                 | <b>29,023</b>           | 10,413                  |
| 向一間被投資方墊貸              | —                       | (10,000)                |
| 向一間合營公司墊貸              | —                       | (43,623)                |
| 一間合營公司的成員償還貸款          | <b>2,047</b>            | —                       |
| 一名受託人償還貸款              | <b>22,577</b>           | 4,043                   |
| 出售一間附屬公司的現金流入淨額        | —                       | 1,131,379               |
| 已收利息                   | <b>12,883</b>           | 17,378                  |
| <b>投資活動現金(使用)/收入淨額</b> | <b>(219,414)</b>        | 1,081,026               |

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                         | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | 二零一七年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| <b>融資活動現金流量</b>         |                         |                         |
| 償還貸款                    | —                       | (574,572)               |
| 償還融資租賃承擔的款項             | <b>(36)</b>             | (30)                    |
| 已付利息                    | <b>(17,604)</b>         | (23,368)                |
| 向一間同系附屬公司還款             | —                       | (65,880)                |
| <b>融資活動現金使用淨額</b>       | <b>(17,640)</b>         | (663,850)               |
| <b>現金及現金等值(減少)/增加淨額</b> | <b>(292,254)</b>        | 414,208                 |
| <b>期初現金及現金等值</b>        | <b>1,121,440</b>        | 851,494                 |
| 匯率變動影響                  | <b>1,696</b>            | (358)                   |
| <b>期終現金及現金等值</b>        | <b>830,882</b>          | 1,265,344               |
| <b>現金及現金等值結餘分析</b>      |                         |                         |
| 短期銀行存款                  | <b>204,414</b>          | 107,876                 |
| 銀行結餘及現金                 | <b>626,468</b>          | 1,157,468               |
|                         | <b>830,882</b>          | 1,265,344               |

## 1. 一般資料

截至二零一七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。

本截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表所載有關截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該年度法定之年度綜合財務報表，但源於該綜合財務報表。有關該法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已於適當時機向香港公司註冊處遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司的核數師已就綜合財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見；不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

## 2. 編製基準

中期財務報表不包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(即香港會計師公會(「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，故須與本公司截至二零一六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

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 3. 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二零一六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，對此等簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於此等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。

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 香港財務報告準則第9號                 | 金融工具 <sup>1</sup>                              |
| 香港財務報告準則第15號                | 來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>                         |
| 香港財務報告準則第2號的修訂本             | 股份付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>                      |
| 香港財務報告準則第15號的修訂本            | 來自客戶合約的收入(香港財務報告準則第15號的澄清) <sup>1</sup>        |
| 香港會計準則第40號的修訂本              | 轉讓投資物業 <sup>1</sup>                            |
| 香港財務報告準則(修訂本)               | 二零一四年至二零一六年週期的年度改進 <sup>1</sup>                |
| 香港國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號         | 外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>                         |
| 香港財務報告準則第4號的修訂本             | 對香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第16號                | 租賃 <sup>2</sup>                                |
| 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之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>          |

<sup>1</sup> 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

本集團就對於上一份年度財務報表所提供有關已頒佈但尚未生效的新準則(可能對本集團的綜合財務報表有重大影響)的潛在影響有以下更新資料。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將取代有關金融工具會計處理的現有準則香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引進分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且並無大幅改動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類的規定。本集團決定直至二零一八年一月一日強制採用前並不採用香港財務報告準則第9號。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

#### (a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產分類類別：(1)以攤銷成本計量、(2)按公平值計入損益(「FVTPL」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「FVTOCI」)，現載列如下：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的商業模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則實際利息、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為FVTPL(不論實體的業務模式)。唯一例外為倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地選擇將該證券指定為FVTOCI。倘股本證券指定為FVTOCI，則僅有該證券的股息收入將會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會在其他全面收益內確認(不可轉回)。

根據初步評估，本集團預期其目前按攤銷成本計量及FVTPL的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續沿用彼等各自的分類及計量。

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團可能分類為FVTPL或在過渡到香港財務報告準則第9號時不可撤回地選擇指定為FVTOCI(不可轉回)的於股本證券的投資。本集團尚未決定會否不可撤回地指定該等投資為FVTOCI或將其分類為FVTPL。由於當將收益或虧損循環時，有關可供出售股本投資的現有會計政策用於在其他全面收益確認公平值變動直至出售或減值為止，故任何分類將導致會計政策變動。此政策變動不對本集團的資產淨值及全面收益總額構成任何影響，惟將影響已呈報的表現金額，如溢利及每股盈利。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

#### (a) 分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號無重大變化，惟香港財務報告準則第9號規定除外：指定為FVTPL的金融負債的公平值變動，倘該變動乃因金融負債本身的信貸風險變化所引致，則須於其他全面收益確認，而不得重新分類至損益。本集團目前並無任何指定為FVTPL的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

#### (b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，一間實體須將預期信貸虧損確認並計量為十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟視乎資產、事實及情況而定。此項新減值模式可能導致提早確認有關本集團應收賬款及其他金融資產的信貸虧損。然而，釐定影響的程度須進行更詳細的分析。

#### (c) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號並無從根本上改變香港會計準則第39號項下有關計量及確認無效性的規定。然而，對符合對沖會計處理的交易類別已引入更大靈活性。本集團目前並無任何對沖關係，因此預期其對沖關係之會計處理將不會受到重大影響。

### 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號建立一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有收入準則(即香港會計準則第18號，收入，當中涵蓋自出售貨物及提供服務產生的收入，以及香港會計準則第11號，建築合約，當中指明建築合約的收入會計處理)。本集團目前正在評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，由於本集團的收入主要來自租金收入及投資(包括按公平值計入損益的金融資產)所賺取的股息收入，故香港財務報告準則第15號並不影響本集團的收入確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第16號，租賃

本集團現將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並視租賃分類就租賃安排作不同入賬。本集團作為出租人訂立部分租賃，而其他則為以承租人訂立。預期香港財務報告準則第16號不會對出租人於租賃下權利及責任有重大影響。然而，香港財務報告準則第16號一經採納，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。取而代之，受可行權宜方法所規限，承租人將所有租賃以類似現有融資租賃會計的方法入賬，即承租人於租賃開始日期按最低未來租賃款項現值確認及計量租賃負債，及確認相應的使用權資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債尚未償還的結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租賃期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號主要影響本集團於物業、機器及設備的租賃(現分類為經營租賃)作為承租人的會計。採用新會計模式預期會增加資產及負債，以及影響確認租賃期內損益表開支的時機。誠如附註20所載，本集團於二零一七年六月三十日就租賃物業的經營租賃總承擔為港幣914,000元。本集團預計，相比當前會計政策，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團業績造成重大影響，惟預期使用權資產及租賃負債將於本集團財務狀況表中確認。此外，有關租賃的更多數量及質量披露將根據香港財務報告準則第16號的規定作出。

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。除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則及其詮釋將不會對本集團的財務表現與狀況及/或本集團財務報表之披露造成重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

### 4. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於截至二零一七年及二零一六年中期期間出售持作買賣金融工具的銷售所得款項分別約為港幣 166,888,000 元及港幣 171,360,000 元。

本集團於二零一七年及二零一六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。

### 5. 分部資料

向本公司執行董事(作為首要營運決策者)匯報資源分配及評估分部表現之用的資料集中於所交付或提供的商品或服務種類。

具體而言，本集團於香港財務報告準則第 8 號下的匯報及經營分部如下：

1. 基金平台投資 — 為物業發展項目提供管理及行政服務，並投資於房地產基金平台。
2. 物業投資及開發 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入、持作轉售物業，以及透過基金投資及開發物業作優質住宅物業銷售。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。

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。

## 5. 分部資料(續)

以下為本集團於回顧期內按匯報及經營分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一七年六月三十日止六個月

|                         | 基金<br>平台投資 | 物業投資及<br>開發 | 基金投資   | 證券及<br>其他投資 | 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                    | —          | 18,303      | —      | 184,228     | 202,531   |
| 減：出售持作買賣金融工<br>具的銷售所得款項 | —          | —           | —      | (166,888)   | (166,888) |
| 簡明綜合收益表中所呈列<br>的收入      | —          | 18,303      | —      | 17,340      | 35,643    |
| 分部業績                    | 16,248     | 22,983      | (131)  | (17,841)    | 21,259    |
| 銀行存款利息收入                |            |             |        |             | 1,428     |
| 財務費用                    |            |             |        |             | (81,832)  |
| 未分配的企業支出                |            |             |        |             | (22,198)  |
| 除所得稅前虧損                 |            |             |        |             | (81,343)  |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

|                         | 基金<br>平台投資<br>港幣千元<br>(未經審核) | 物業投資及<br>開發<br>港幣千元<br>(未經審核)<br>*(重示) | 基金投資<br>港幣千元<br>(未經審核)<br>*(重示) | 證券及<br>其他投資<br>港幣千元<br>(未經審核) | 合計<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 分部收入                    | —                            | 9,208                                  | —                               | 171,790                       | 180,998              |
| 減：出售持作買賣金融工具<br>的銷售所得款項 | —                            | —                                      | —                               | (171,360)                     | (171,360)            |
| 簡明綜合收益表中呈列的<br>收入       | —                            | 9,208                                  | —                               | 430                           | 9,638                |
| 分部業績                    | (125,429)                    | 20,721                                 | (675)                           | (14,616)                      | (119,999)            |
| 銀行存款利息收入                |                              |  |                                 |                               | 1,266                |
| 財務費用                    |                              |  |                                 |                               | (141,710)            |
| 未分配的企業支出                |                              |  |                                 |                               | (28,242)             |
| 除所得稅前虧損                 |                              |  |                                 |                               | (288,685)            |

\* 截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團通過投資於基金涉足物業開發，其於基金的投資於基金投資經營分部內呈列。截至二零一七年六月三十日止六個月，物業開發業務已併入業務分部「物業投資」，並重新分配為新分部「物業投資及開發」，以就資源分配及表現評估作更準確呈列。

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入內計入出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，本集團於香港財務報告準則第8號下的經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

分部業績為各分部的溢利或虧損，而未計及分配銀行存款利息收入、未分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)及財務費用。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。

## 5. 分部資料(續)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

|               | 二零一七年<br>六月三十日   | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|---------------|------------------|------------------|
|               | 港幣千元<br>(未經審核)   | 港幣千元<br>(經審核)    |
| <b>資產</b>     |                  |                  |
| <b>分部資產</b>   |                  |                  |
| — 基金平台投資      | <b>1,486,132</b> | 1,458,852        |
| — 物業投資及開發     | <b>1,400,780</b> | 968,578          |
| — 基金投資        | <b>2,174,170</b> | 2,141,775        |
| — 證券及其他投資     | <b>570,446</b>   | 758,581          |
| <b>未分配資產</b>  | <b>335,153</b>   | 598,457          |
| <b>綜合資產總值</b> | <b>5,966,681</b> | 5,926,243        |
| <b>負債</b>     |                  |                  |
| <b>分部負債</b>   |                  |                  |
| — 基金平台投資      | <b>16,460</b>    | 12,068           |
| — 物業投資及開發     | <b>13,650</b>    | 9,087            |
| — 基金投資        | —                | 48               |
| — 證券及其他投資     | <b>8,280</b>     | 12,023           |
| <b>未分配負債</b>  | <b>511,886</b>   | 2,058,825        |
| <b>綜合負債總值</b> | <b>550,276</b>   | 2,092,051        |

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、未分配按金、預付款項及其他應收賬款、應收一間同系附屬公司賬款、若干短期銀行存款以及並無分配至某分部的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(應付稅項、貸款及未分配其他應付賬款除外)。

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年度報告所識別的分部。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 6. 其他收入

|        | 截至六月三十日止六個月   |        |
|--------|---------------|--------|
|        | 二零一七年         | 二零一六年  |
|        | 港幣千元          | 港幣千元   |
|        | (未經審核)        | (未經審核) |
| 銀行利息收入 | <b>1,428</b>  | 1,266  |
| 其他利息收入 | <b>19,224</b> | 18,828 |
| 其他     | <b>1,707</b>  | 14     |
|        | <b>22,359</b> | 20,108 |

## 7. 財務費用

|                             | 截至六月三十日止六個月   |         |
|-----------------------------|---------------|---------|
|                             | 二零一七年         | 二零一六年   |
|                             | 港幣千元          | 港幣千元    |
|                             | (未經審核)        | (未經審核)  |
| 銀行及其他貸款利息                   | <b>23,521</b> | 32,264  |
| 其他貸款估計利息開支(附註16(c)、(d)及(e)) | <b>57,140</b> | 108,351 |
| 其他                          | <b>1,171</b>  | 1,095   |
|                             | <b>81,832</b> | 141,710 |

## 8. 所得稅

本集團經營應佔稅項包括：

|          | 截至六月三十日止六個月   |        |
|----------|---------------|--------|
|          | 二零一七年         | 二零一六年  |
|          | 港幣千元          | 港幣千元   |
|          | (未經審核)        | (未經審核) |
| 即期稅項：    |               |        |
| 香港利得稅    |               |        |
| — 前期超額撥備 | (14)          | —      |
| 中國企業所得稅  |               |        |
| — 期內撥備   | 11            | —      |
| 海外稅項     |               |        |
| — 期內撥備   | 7,317         | —      |
| 遞延稅項     | 3,568         | —      |
|          | <b>10,882</b> | —      |

概無計提香港利得稅撥備，乃由於本集團於期內並無估計應課稅溢利(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

本集團所有中國附屬公司須繳納中國企業所得稅，稅率介乎10%至25%(截至二零一六年六月三十日止六個月：25%)。

海外附屬公司的稅項撥備已根據相關當地法例按適用稅率計提。

## 9. 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92,225,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣288,685,000元)及期內已發行450,990,000股普通股(截至二零一六年六月三十日止六個月：450,990,000股普通股)的加權平均數計算。

由於未行使購股權及可換股優先股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二零一七年六月三十日及二零一六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。

## 10. 中期股息

董事不建議就本中期間派發股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 11. 投資物業

|           | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>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     | <b>713,052</b> | 528,275          |
| 添置        | —              | 156,264          |
| 匯率調整      | <b>2,345</b>   | 111              |
| 重估投資物業的收益 | <b>14,856</b>  | 28,402           |
| 於期／年末     | <b>730,253</b> | 713,052          |

|                  | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|------------------|----------------|------------------|
|                  | 港幣千元           | 港幣千元             |
|                  | (未經審核)         | (經審核)            |
| 於香港的物業           | <b>365,900</b> | 351,200          |
| 於美利堅合眾國(「美國」)的物業 | <b>364,353</b> | 361,852          |
|                  | <b>730,253</b> | 713,052          |

本集團所有根據經營租賃以賺取租金或以資金升值為目的而持有的所有物業權益，已採用公平值模式計量，並獲分類為投資物業，及以投資物業入賬。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業(包括位於香港與美國的辦公室物業、別墅(包括停車場)、住宅物業及寫字樓)的公平值乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於當日進行的估值達致。該等物業的估值報告由中和邦盟評估有限公司的董事(為香港測量師學會會員)簽署。

於本期間，投資物業進行重新估值，帶來公平值變動產生的淨收益港幣14,856,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣9,443,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一七年六月三十日，本集團85%(二零一六年十二月三十一日：88%)的投資物業乃根據經營租賃出租。

投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。



## 12. 合營公司權益

|            | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|------------|----------------|------------------|
|            | 港幣千元<br>(未經審核) | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 除商譽外應佔資產淨值 | <b>929,814</b> | 949,883          |
| 商譽         | <b>35,497</b>  | 35,266           |
| 於期／年末      | <b>965,311</b> | 985,149          |

|                     | 二零一七年<br>六月三十日  | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|---------------------|-----------------|------------------|
|                     | 港幣千元<br>(未經審核)  | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 於期／年初               | <b>985,149</b>  | 2,167,916        |
| 注資                  | —               | 408              |
| 股息分派                | <b>(29,023)</b> | (24,765)         |
| 出售                  | —               | (1,060,153)      |
| 攤佔收購後溢利／(虧損)及其他全面收益 | <b>9,140</b>    | (98,257)         |
| 匯兌差額                | <b>45</b>       | —                |
| 於期／年末               | <b>965,311</b>  | 985,149          |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

### 12. 合營公司權益(續)

本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一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<br>成立國家 | 主要<br>經營地點 | 持有股份的<br>類別 | 擁有權/投票權/<br>溢利分佔比例 |                      | 主要業務        |
|---|--------|------------|------------|-------------|--------------------|----------------------|-------------|
|   |        |            |            |             | 二零一七年<br>六月<br>三十日 | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日 |             |
| Gemini-Rosemont<br>Realty LLC           | 有限責任公司 | 美國         | 美國         | A類成員權益*     | 45%                | 45%                  | 物業投資及<br>管理 |
| Rosemont WTC Denver<br>GPM LLC          | 有限責任公司 | 美國         | 美國         | 成員權益#       | 100%               | 100%                 | 物業投資及<br>管理 |
| Rosemont Diversified<br>Portfolio II LP | 有限合夥   | 美國         | 美國         | 有限合夥人權益#    | 37.19%             | 37.19%               | 物業投資及<br>管理 |

\* A類成員權益指對合營公司的控制權

# 成員權益及有限合夥人權益乃非控股權益

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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團與Neutron Property Fund Limited(「房地產基金」)、Gemini-Rosemont JV Member LLC、Garfield Group Partners LLC及Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)訂立買賣及出資協議(「該協議」)，認購於特拉華州註冊成立的有限責任公司Gemini-Rosemont Realty LLC(「Gemini-Rosemont」)分別為45%、30%、18.423%、5.577%及1%成員權益。Gemini-Rosemont收購Rosemont的業務、資產及負債(不會轉讓予Gemini-Rosemont並由Rosemont直接擁有的若干股權除外)及Lone Rock Holdings, LLC(「Lone Rock」，為Rosemont其中一名控股股東)於Rosemont的有限合夥企業擁有的有限合夥權益(連同證明Lone Rock向Rosemont Dallas NCX LP(Rosemont的全資附屬公司)借出貸款的現有承兌票據)。代價為69,152,000美元(相等於約港幣536,234,000元)，其中9,598,000美元(相等於約港幣74,416,000元)乃交易有關的直接應佔成本。

## 12. 合營公司權益(續)

除認購 Gemini-Rosemont 的 45% 成員權益外，本集團分別以代價 15,000,000 美元(等值約港幣 116,319,000 元)及 34,388,000 美元(相等於約港幣 266,661,000 元)收購 Rosemont WTC Denver GPM LLC(「Denver GPM LLC」)及 Rosemont Diversified Portfolio II LP(「Portfolio II LP」)的 100% 成員權益及 37.19% 有限合夥權益。Denver GPM LLC 及 Portfolio II LP 乃 Rosemont 組合下的參股項目(「參股項目」)。

此外，本集團向 Gemini-Rosemont 提供營運資金融資 10,000,000 美元。

上述詳情指根據該協議下擬進行的交易(「交易」)。

於二零一七年三月三十一日，房地產基金自 Gemini-Rosemont JV Member LLC 進一步收購 Gemini-Rosemont 的 18.423% B 類股東權益。因此，於二零一七年六月三十日，房地產基金分別持有 Gemini-Rosemont 30% 及 18.423% A 類及 B 類股東權益。

誠如上文所述，本集團於交易完成後，已收購 Gemini-Rosemont 控制的參股項目的直接權益。故此，參股項目權益乃計入本集團於 Gemini-Rosemont 的部分權益。

Gemini-Rosemont 根據特拉華州法律於二零一五年四月二十二日在美國成立。其於收購 Rosemont 的業務、資產及負債(如上文所闡釋)前並無營運。於收購事項後，Gemini-Rosemont 主要從事商業辦公室物業的擁有及管理。

本集團及房地產基金持有 Gemini-Rosemont A 類成員權益。兩者均擁有 Gemini-Rosemont 的集體控制權，而 Gemini-Rosemont 相關活動的決定需要 A 類成員一致同意。因此，Gemini-Rosemont 乃共同安排。由於 Gemini-Rosemont 為有限責任公司，故此，此共同安排獲分類為合營公司。

Denver GPM LLC 乃於美國註冊的特拉華州有限責任公司，於二零一三年四月十六日成立，作為 Rosemont WTC Denver GP Member LP(「Member LP」)的有限合夥人。Member LP 乃於美國註冊的特拉華州合夥企業，於二零一三年三月二十七日成立，以投資從事收購、持有、經營、發展、裝修、出售及管理投資物業的公司。

Portfolio II LP 乃於美國註冊的特拉華州有限合夥企業，於二零一二年十二月十二日成立，以收購、持有、經營、發展、裝修、出售及在其他方面管理美國的投資物業。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 12. 合營公司權益(續)

於二零一五年八月二十一日，本集團以代價5,500,000美元連同額外注資9,500,000美元從Rosemont收購Denver GPM LLC全部成員權益。於同日，本集團亦以代價34,388,000美元認購Portfolio II LP的約37.19%有限合夥人權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無未履行承擔。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團攤佔收購Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC及Portfolio II LP後業績分別為虧損465,000美元、虧損357,000美元及溢利1,992,000美元(相等於分別約虧損港幣3,621,000元、虧損港幣2,776,000元及溢利港幣15,537,000元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：分別為溢利2,434,000美元、虧損215,000美元及溢利1,884,000美元(相等於分別約溢利港幣18,873,000元、虧損港幣1,667,000元及溢利港幣14,617,000元))。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已從Gemini-Rosemont、Denver GPM LLC及Portfolio II LP收取金額分別為2,250,000美元、112,000美元及1,375,000美元(相等於分別約港幣17,455,000元、港幣868,000元及港幣10,700,000元)(截至二零一六年六月三十日止六個月：Denver GPM LLC及Portfolio II LP分別為221,000美元及1,373,000美元(相等於分別約港幣1,716,000元及港幣10,657,000元))之股息分派。

## 13. 可供出售投資

|                     | 二零一七年<br>六月三十日   | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | 港幣千元<br>(未經審核)   | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 非上市股本投資，按成本計(附註(a)) | 14,761           | 105,492          |
| 會所債券(附註(b))         | 3,669            | 3,669            |
| 非上市基金投資(附註(c))      | 2,160,480        | 2,115,127        |
| 可供出售投資減值虧損          | (2,033)          | (330)            |
|                     | <b>2,176,877</b> | 2,223,958        |

附註：

- (a)(i) 於報告期末，非上市股本投資包括對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有被投資方的股權少於2%(二零一六年十二月三十一日：少於2%))發行的非上市股本證券的投資港幣12,725,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣13,505,000元)(扣除減值撥備後)。

### 13. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(a)(ii) 於二零一七年六月三十日，本集團持有中國實體5%非上市股本權益，已釐定為減值(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,500,000元(相等於約港幣1,677,000元))。於期內已確認減值虧損撥備港幣1,703,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

(a)(iii) 於二零一七年六月三十日，本集團持有A' Beckett Street Trust(「該信託」)的199個普通單位及14,285,316個A類單位及199股P'0006 A' Beckett Pty Ltd.(「受託人」)股本中的受託人普通股，金額為398澳元(相等於約港幣3,000元)(二零一六年十二月三十一日：該信託的199個普通單位、14,285,316個A類單位及199股受託人股本中的受託人普通股，金額為14,285,714澳元(相等於約港幣89,980,000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。於二零一七年六月三十日，該發展項目已完成。本集團於期內已收取該信託A類單位的優先回報及資本償還。

由於本集團並無權力監管或參與被投資方的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。

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。

(b) 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，故於報告期末，會所債券港幣3,669,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣3,669,000元)乃分類為可供出售投資，按成本減減值計量。

(c) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

|                                  | 二零一七年<br>六月三十日   | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | 港幣千元<br>(未經審核)   | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 按公平值計(附註(c)(i)、(c)(ii)及(c)(iii)) | 421,343          | 375,990          |
| 按成本計(附註(c)(iv)及附註(c)(v))         | 1,739,137        | 1,739,137        |
|                                  | <b>2,160,480</b> | 2,115,127        |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 13. 可供出售投資(續)

附註：(續)

- (c)(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341,000股(二零一六年十二月三十一日：341,000股)參與可贖回優先股(「參與股份」)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團的核心業務證券投資的回報率。本集團持有的參與股份於二零一七年六月三十日的公平值約為港幣117,396,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣112,130,000元)。
- (c)(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141,000股(二零一六年十二月三十一日：141,000股)參與可贖回優先股。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。本集團持有的子基金甲參與可贖回優先股於二零一七年六月三十日的公平值約為港幣175,766,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣154,978,000元)。
- (c)(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(二零一六年十二月三十一日：110,000股)參與可贖回優先股。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。本集團持有的子基金乙參與可贖回優先股於二零一七年六月三十日的公平值約為港幣128,181,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣108,882,000元)。
- (c)(iv) 於報告期末，本集團持有於開曼群島註冊成立之房地產基金約1,012,000股(二零一六年十二月三十一日：1,012,000股)不可贖回、無投票權參與股份及一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「私募股權基金」)約637,000股(二零一六年十二月三十一日：637,000股)不可贖回、無投票權參與股份。房地產基金及私募股權基金的投資於二零一七年六月三十日的賬面值分別約為港幣775,818,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣775,818,000元)及約港幣500,506,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣500,506,000元)。

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香港、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。

### 13. 可供出售投資(續)

附註：(續)

(c)(iv) (續)

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。

由於房地產基金及私募股權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，故按成本減任何已識別減值虧損計量。

(c)(v) 於二零一五年十一月三日，本公司間接全資附屬公司與Prosperity Risk Balanced Fund LP(「PRB基金」)訂立認購協議，據此本集團同意作為有限合夥人向PRB基金注資承諾總金額60,000,000美元(相等於約港幣465,000,000元)。本集團承諾的金額佔承諾總額800,000,000美元(相等於約港幣6,200,000,000元)的7.5%。於二零一七年六月三十日，於PRB基金的投資賬面值約為港幣462,813,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣462,813,000元)。

PRB基金的投資目標為投資於特殊目的公司的債務工具，繼而持有成立目的為於中國開發房地產的中國公司的股份，預期回報為每年不少於債務工具的6%。

於二零一七年六月三十日，本集團有未履行出資承擔約285,000美元(相等於約港幣2,222,000元)(二零一六年十二月三十一日：285,000美元(相等於約港幣2,207,000元))。

由於PRB基金之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，故按成本減任何已識別減值虧損計量。

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

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 14. 應收貸款

|                     | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|---------------------|----------------|------------------|
|                     | 港幣千元           | 港幣千元             |
|                     | (未經審核)         | (經審核)            |
| <i>即期：</i>          |                |                  |
| 向合營公司提供貸款(附註(a))    | <b>26,566</b>  | 26,395           |
| 向受託人提供貸款(附註(c))     | —              | 21,216           |
| 向被投資方提供貸款(附註(b))    | <b>180,000</b> | —                |
|                     | <b>206,566</b> | 47,611           |
| <i>非即期：</i>         |                |                  |
| 向合營公司提供貸款(附註(a))    | <b>414,658</b> | 411,989          |
| 向被投資方提供貸款(附註(b))    | <b>10,000</b>  | 190,000          |
| 向合營公司的成員提供貸款(附註(d)) | —              | 2,042            |
|                     | <b>424,658</b> | 604,031          |
|                     | <b>631,224</b> | 651,642          |

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日，總額3,404,000美元(相等於約港幣26,566,000元)(二零一六年十二月三十一日：3,404,000美元(相等於約港幣26,395,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。該等貸款為無抵押、按年利率5%計息，須於要求時償還，因此於報告期末分類為流動資產。

此外，於二零一七年六月三十日，總額53,125,000美元(相等於約港幣414,658,000元)(二零一六年十二月三十一日：53,125,000美元(相等於約港幣411,989,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。誠如附註12所述，於應收貸款53,125,000美元中，含本集團於二零一四年十二月三十一日授予合營公司Gemini-Rosemont的流動資金融資為10,000,000美元。該等貸款為無抵押、按年利率5%至6%計息，須於二零二零年及二零二一年(二零一六年十二月三十一日：二零二零年及二零二一年)內償還，因此於報告期末分類為非流動資產。

- (b) 於二零一七年六月三十日，應收被投資方的應收貸款為港幣190,000,000元，其中港幣180,000,000元為須於二零一八年內償還的流動資產，而餘額港幣10,000,000元為須於二零一九年內償還的非流動資產(二零一六年十二月三十一日：總額港幣190,000,000元的非流動資產)。該等貸款為無抵押、按年利率6%計息，並由房地產基金(為分別持有Gemini-Rosemont 30%及18.423% A類及B類股東權益的股東)擔保(附註12)。



## 14. 應收貸款(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一六年十二月三十一日，4,121,170 澳元(相等於約港幣 21,216,000 元)的應收貸款為有關可供出售投資的應收受託人貸款(附註 13(a)(iii))。該貸款為無抵押及按年利率 10% 計息。於二零一七年五月四日，應收貸款悉數清償。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，263,368 美元(相等於約港幣 2,042,000 元)的應收貸款為應收持有 Gemini-Rosemont B 類股東權益的股東貸款。該貸款為有抵押及按年利率 6% 計息及須於二零二零年償還。於二零一七年三月三十一日，應收貸款悉數清償。

## 15. 應收同系附屬公司賬款

該等賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 16. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

|                              | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|------------------------------|----------------|------------------|
|                              | 港幣千元<br>(未經審核) | 港幣千元<br>(經審核)    |
| <i>即期：</i>                   |                |                  |
| 融資租賃項下的責任                    | 66             | 45               |
| 銀行及其他貸款                      |                |                  |
| — 無抵押及須於一年內償還(附註(c))         | —              | 272,468          |
|                              | <b>66</b>      | 272,513          |
| <i>非即期：</i>                  |                |                  |
| 融資租賃項下的責任                    | 248            | 25               |
| 銀行及其他貸款                      |                |                  |
| — 無抵押及須於一年後但兩年內償還(附註(a)及(d)) | 96,000         | 851,693          |
| — 無抵押及須於兩年後但五年內償還(附註(a))     | 399,667        | 448,667          |
| — 無抵押及須於五年後償還(附註(e))         | —              | 476,092          |
|                              | <b>495,915</b> | 1,776,477        |
|                              | <b>495,981</b> | 2,048,990        |

於報告期末，本集團銀行及其他貸款為：

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 16. 貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日，銀行貸款為港幣495,667,000元，其中非流動負債港幣96,000,000元須於一年後但於兩年內償還，餘額港幣399,667,000元為須於兩年後但五年內償還的非流動負債(二零一六年十二月三十一日：港幣494,667,000元，其中港幣46,000,000元為須於一年後但兩年內償還的非流動負債，餘額港幣448,667,000元為須於兩年後但五年內償還的非流動負債)。該銀行貸款為無擔保及按浮動利率計息。於二零一七年六月三十日的平均年利率為2.06%(二零一六年十二月三十一日：1.93%)。
- (b) 於二零一七年五月三十一日，本公司及盛美訂立認購協議，據此，本公司已同意發行，而盛美已同意認購本金總額約港幣2,259,500,000元的永久債券。發行永久債券後，附註(c)、(d)及(e)所述借款的賬面金額連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約為港幣1,599,800,000元，已終止確認為本公司負債。有關永久債券的詳情請參閱中期財務報表附註19。
- (c) 於二零一五年八月十二日，貸款100,000,000美元(相等於約港幣775,096,000元)(「其他貸款I」)乃由遠洋集團控股有限公司(本公司最終母公司)的間接全資附屬公司盛美提供。其他貸款I已於二零一五年八月十七日提取(「提取日期I」)。到期款項為無抵押，並須於二零一六年二月悉數償還及按固定年利率2.04%計息。於二零一六年二月十七日(「延長日期I」)，其他貸款I的到期日已延長至二零一七年二月十六日。於二零一六年六月二十八日，其他貸款I的金額約為64,402,000美元(相等於約港幣499,733,000元)已償還。於二零一七年二月十日(「延長日期II」)，其他貸款I的餘額的到期日進一步延長至二零一八年二月十六日。

其他貸款I於提取日期I、延長日期I及延長日期II的公平值分別為95,113,000美元(相等於約港幣737,216,000元)、90,330,000美元(相等於約港幣703,869,000元)及32,386,000美元(相等於約港幣251,306,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款I於提取日期I後藉運用13.06%的實際年利率、於延長日期I後藉運用13.77%的實際年利率及於延長日期II後藉運用12.26%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

於延長日期II，其他貸款I的賬面值為港幣276,230,000元。由於該貸款為由盛美提供，於延長日期II，賬面值及公平值之間的差額港幣24,924,000元乃指母公司透過借貸撥付的出資額，並於簡明綜合權益變動表中確認。

截至二零一七年六月三十日止六個月，估計利息開支約港幣10,363,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣67,934,000元)(附註7)在損益確認。

誠如上文附註16(b)所述，於二零一七年五月三十一日發行永久債券後，其他貸款I的賬面值港幣258,914,000元已終止確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款I的賬面值為港幣272,468,000元，分類為須於一年內償還的流動負債。

## 16. 貸款(續)

附註：(續)

- (d) 於二零一五年十二月二日，貸款125,000,000美元(相等於約港幣968,870,000元)(「其他貸款II」)為盛美提供的貸款。其他貸款II已於二零一五年十二月七日提取(「提取日期II」)。到期款項為無抵押，並須於二零一八年悉數償還及按固定年利率1.90%計息。

其他貸款II於提取日期II的公平值為94,199,000美元(相等於約港幣730,129,000元)，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款II藉運用12.24%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣32,170,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣24,692,000元)(附註7)已於截至二零一七年六月三十日止六個月在損益確認。

誠如上文附註16(b)所述，於二零一七年五月三十一日發行永久債券後，其他貸款II的賬面值港幣841,095,000元已終止確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款II的賬面值為港幣805,693,000元，並分類為須於一年後但兩年內償還的非流動負債。

- (e) 於二零一五年八月五日，貸款港幣1,000,000,000元(「其他貸款III」)為盛美提供的貸款，此為無抵押，並須於二零二五年悉數償還及按固定年利率2.04%計息。其他貸款III已於二零一五年八月七日提取(「提取日期III」)。

其他貸款III於提取日期III的公平值為港幣431,361,000元，乃根據獨立專業估值師中和邦盟採用赫爾懷特利率模型進行估值後釐定。其他貸款III藉運用12.34%的實際年利率，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。估算利息開支約為港幣14,607,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣15,725,000元)(附註7)已於截至二零一七年六月三十日止六個月在損益確認。

誠如上文附註16(b)所述，於二零一七年五月三十一日發行永久債券後，其他貸款III的賬面值港幣490,699,000元已終止確認。於二零一六年十二月三十一日，其他貸款III的賬面值為港幣476,092,000元，並分類為須於五年後償還的非流動負債。

- (f) 於二零一五年八月三十一日，本集團已與盛美訂立信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,463,731,000元)。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，信貸尚未動用。已授出信貸為無抵押，並須於二零二零年悉數償還及按固定年利率2.04%計息。

## 17. 股本

|                                     | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
|                                     | 港幣千元<br>(未經審核) | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 已發行及繳足：                             |                |                  |
| 450,990,000股(二零一六年：450,990,000股)普通股 | <b>184,881</b> | 184,881          |

於本中期期間，本公司的已發行股本組成並無變動。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 18. 可換股優先股

於二零一四年十二月二十三日，本公司獨立股東於當日的股東特別大會上批准後，本公司向母公司盛美發行 1,300,000,000 股每股面值港幣 3 元的無投票權可換股優先股（「可換股優先股」），總認購價為港幣 3,900,000,000 元。

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（若干有限例外）。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（「酌情不派付限制」）。除一種按浮動年利率（經參考香港政府發行的 10 年期政府債券的現行年化到期收息率而釐定）計算的非累計浮動優先股息（受限於酌情不派付限制）外，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）。

可換股優先股詳情載於本公司日期為二零一四年十月二十六日及二零一四年十一月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函。

由於兌換選擇權只涉及兌換固定數目的本公司普通股（即以交換固定數額的股本結算），可換股優先股因而分類為股本工具。

可換股優先股的所得款項港幣 3,900,000,000 元（扣除專業費用港幣 1,302,000 元）已於簡明綜合權益變動表內確認為可換股優先股儲備。

### 19. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向盛美發行本金總額約港幣 2,259,500,000 元的無抵押永久債券。

根據認購協議，誠如附註 16(c)、(d) 及 (e) 所述，盛美就認購永久債券應向本公司支付的代價應透過抵銷其他貸款的全部尚未償還本金額及於發行永久債券當日相關應計利息合共約港幣 2,259,500,000 元支付。

永久債券賦予權力收取按本金額每年 0.01% 之分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部分)永久債券的任何應計分派。本公司可選擇於債券發行日期後 10 年(「首個贖回日期」)或首個贖回日期後任何分派付款日期選擇按尚未償還本金額 100% (連同其任何應計分派) 贖回全部永久債券，但不可贖回部分永久債券。永久債券構成本公司之直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在本公司清算、解散或清盤(自願或非自願)時較本公司任何股份或可換股優先股優先獲付款之權利。

上述的其他貸款賬面金額連同於二零一七年五月三十一日的應計利息合共約港幣 1,599,800,000 元已用作清償上述支付的代價。先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣 659,700,000 元已確認及轉撥為永久債券。永久債券被視為本公司權益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 20. 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的未償還未來最低租金，其到期日如下：

|     | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|-----|----------------|------------------|
|     | 港幣千元<br>(未經審核) | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 一年內 | <b>914</b>     | 3,590            |

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。

### 本集團作為出租人：

期內物業租金收入已於附註5中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期為四個月至八年，租金於租約期內為固定的。

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

|                | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|----------------|----------------|------------------|
|                | 港幣千元<br>(未經審核) | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 一年內            | <b>29,459</b>  | 30,655           |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | <b>53,870</b>  | 52,319           |
| 五年後            | <b>3,345</b>   | 3,288            |
|                | <b>86,674</b>  | 86,262           |

## 21. 資本承擔

已訂約但未就以下各項於報告期末撥備的資本開支：

|                      | 二零一七年<br>六月三十日 | 二零一六年<br>十二月三十一日 |
|----------------------|----------------|------------------|
|                      | 港幣千元<br>(未經審核) | 港幣千元<br>(經審核)    |
| 向非上市投資注資(附註13(c)(v)) | 2,222          | 2,207            |
| 收購位於美國的特作轉售物業        | —              | 369,917          |
|                      | <b>2,222</b>   | <b>372,124</b>   |

## 22. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一七年六月三十日止六個月為港幣1,763,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣4,457,000元)。

除有關附註披露的向合營公司提供貸款、應收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其他重大交易。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於截至二零一七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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 22. 關聯方交易(續)

|             | 附註  | 截至六月三十日止六個月     |          |
|-------------|-----|-----------------|----------|
|             |     | 二零一七年           | 二零一六年    |
|             |     | 港幣千元            | 港幣千元     |
|             |     | (未經審核)          | (未經審核)   |
| 與母公司的交易     |     |                 |          |
| — 已付／應付利息   |     | <b>18,408</b>   | 27,185   |
| 與同系附屬公司的交易： |     |                 |          |
| — 已付租金      |     | <b>200</b>      | 208      |
| — 已付樓宇管理費   |     | <b>20</b>       | 21       |
|             |     | <b>220</b>      | 229      |
| 與合營公司的交易    |     |                 |          |
| — 已付物業管理費   |     | <b>191</b>      | —        |
| — 其他貸款利息收入  | (a) | <b>(12,738)</b> | (12,124) |
|             |     | <b>(12,547)</b> | (12,124) |

(a) 誠如附註14(a)所述，於二零一七年六月三十日，應收貸款合共56,529,000美元(相等於約港幣441,224,000元)為應收合營公司款項。於本期間應收貸款產生的利息收入約為港幣12,738,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣12,124,000元)。

(b) 誠如附註16(f)所述，本集團於二零一五年八月三十一日與盛美訂立信貸協議，信貸額度為700,000,000美元(相等於約港幣5,463,731,000元)。該融資於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日尚未由本集團使用。

(c) 誠如附註19所述，本公司向盛美發行本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券。



### 23. 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13(c)(i)、(c)(ii)及(c)(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。

於二零一七年六月三十日，可供出售投資及持作買賣的金融工具的公平值分別為港幣421,343,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣375,990,000元)及港幣176,882,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣170,645,000元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 24. 報告期後事項

於二零一七年六月三十日，本公司擁有 1,300,000,000 股可換股優先股，所有可換股優先股已於二零一四年十二月二十三日由本公司向盛美發行，認購代價總額為港幣 3,900,000,000 元(附註 18)。

於二零一七年五月三十一日，盛美以本公司為受益人簽訂註銷契據，據此，盛美同意建議實施涉及註銷盛美所持有的 470,666,666 股可換股優先股(相當於二零一七年六月三十日全部已發行可換股優先股約 36.2%)之本公司股本削減(「股本削減」)。

本公司股東於二零一七年七月五日的股東特別大會(「股東特別大會」)上通過特別決議案以批准股本削減。

股本削減完成後，股本削減產生的本公司可換股優先股儲備賬進賬金額約港幣 1,412,000,000 元應轉撥及入賬至本公司股本削減儲備賬。入賬至本公司股本削減儲備賬約港幣 1,412,000,000 元應用於抵銷本公司累計虧損。抵銷累計虧損後，股本削減儲備賬結餘應用於抵銷本公司任何未來累計虧損。

股本削減詳情分別載於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年六月十三日的公告及通函。

於股東在股東特別大會上批准股本削減後至簡明綜合財務報表授權日期，股本削減仍須待公司條項下所規定的若干條件達成後，方告落實。

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一七年六月三十日，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

根據下文「購股權計劃」一節所述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。於二零一七年六月三十日，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                         | 於二零一七年六月三十日      |            | 於二零一七年              |
|------|-------|-------------|-----------------------------|------------------|------------|---------------------|
|      |       |             |                             | 可行使購股權涉及的股份數目    | 每股股份的行使價港幣 | 六月三十日佔已發行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<br>二零二一年六月二十二日   | 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<br>二零二一年六月二十二日 | 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<br>二零二一年六月二十二日   | 16,000,000(好)    | 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                       | 於二零一七年<br>六月三十日<br>可行使購股權<br>涉及的股份數目 | 每股份<br>的行使價<br>港幣 | 於二零一七年<br>六月三十日<br>佔已發行<br>股份權益的<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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：

「好」字表示股份為好倉。

## 本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一七年六月三十日，董事於遠洋集團控股有限公司(「遠洋」，連同其附屬公司，「遠洋集團」)(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

| 董事姓名 | 身份       | 遠洋的股份數目           | 於<br>二零一七年<br>六月三十日<br>佔遠洋已發行股本權益<br>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)    | 1.702%                                      |
|      |          | (附註1)             |   |
|      | 信託受益人    | 11,046,950(好)     | 0.147%                                      |
|      |          | (附註2)             |   |
|      |          | 總計：142,125,128(好) | 1.891%                                      |
| 沈培英  | 實益擁有人    | 2,313,557(好)      | 0.031%                                      |
| 崔月明  | 實益擁有人    | 176,978(好)        | 0.002%                                      |
| 李洪波  | 實益擁有人    | 186,363(好)        | 0.002%                                      |

附註：

1. 遠洋的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋的11,046,950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

遠洋已為遠洋集團的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋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，以挽留及鼓勵遠洋集團僱員，有利於遠洋集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋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集團的僱員致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋的購股權計劃，購股權可授予遠洋集團的合資格董事及僱員以認購遠洋的新股份。

就遠洋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（作為本公司的相聯法團）的股份中擁有權益。於二零一七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             | 於二零一七年                       | 於二零一七年                            |
|------|-------|------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|      |       |                  | 六月三十日<br>獎勵但尚未歸屬的<br>遠洋的股份數目 | 六月三十日<br>佔遠洋<br>已發行股本權益的<br>概約百分比 |
| 李明   | 實益擁有人 | 二零一五年三月十八日       | 604,870 (好)                  | 0.008%                            |
|      |       | 二零一六年三月二十五日      | 982,380 (好)                  | 0.013%                            |
|      |       | 二零一七年三月三十一日      | 2,280,000 (好)                | 0.030%                            |
|      |       | 總計：3,867,250 (好) | 0.051%                       |                                   |
| 沈培英  | 實益擁有人 | 二零一五年三月十八日       | 217,755 (好)                  | 0.003%                            |
|      |       | 二零一六年三月二十五日      | 345,188 (好)                  | 0.005%                            |
|      |       | 二零一七年三月三十一日      | 680,000 (好)                  | 0.009%                            |
|      |       | 總計：1,242,943 (好) | 0.017%                       |                                   |

## 其他資料

| 董事姓名 | 身份    | 授出日期           | 於二零一七年<br>六月三十日     |                          |
|------|-------|----------------|---------------------|--------------------------|
|      |       |                | 獎勵但尚未歸屬的<br>遠洋的股份數目 | 佔遠洋<br>已發行股本權益的<br>概約百分比 |
| 崔月明  | 實益擁有人 | 二零一五年三月十八日     | 24,190 (好)          | 少於 0.001%                |
|      |       | 二零一六年三月二十五日    | 51,398 (好)          | 0.001%                   |
|      |       | 二零一七年三月三十一日    | 180,000 (好)         | 0.002%                   |
|      |       | 總計：255,588 (好) | 0.003%              |                          |
| 李洪波  | 實益擁有人 | 二零一五年三月十八日     | 24,190 (好)          | 少於 0.001%                |
|      |       | 二零一六年三月二十五日    | 85,628 (好)          | 0.001%                   |
|      |       | 二零一七年三月三十一日    | 180,000 (好)         | 0.002%                   |
|      |       | 總計：289,818 (好) | 0.003%              |                          |

附註：「好」字表示遠洋的股份為好倉。

就遠洋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的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於二零一七年六月三十日，由彼等持有的遠洋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<br>(附註3) | 於二零一七年<br>六月三十日         |                    |   |
|------|-------|-------------------|--------------|-------------------------|--------------------|---|
|      |       |                   |              | 可行使購股權<br>涉及的遠洋<br>股份數目 | 每股股份的<br>行使價<br>港幣 | 於二零一七年<br>六月三十日<br>所持該等購股權<br>已發行股本<br>權益的<br>概約百分比 |
| 李明   | 實益擁有人 | 二零一五年八月二十七日       | (附註1)        | 1,800,000 (好)           | 4.04               | 0.024%  |
|      |       | 二零一六年四月十三日        | (附註2)        | 20,000,000 (好)          | 3.80               | 0.266%  |
|      |       | 總計：21,800,000 (好) |              |                         | 0.290%             |   |
| 沈培英  | 實益擁有人 | 二零一五年八月二十七日       | (附註1)        | 800,000 (好)             | 4.04               | 0.011%  |
|      |       | 二零一六年四月十三日        | (附註2)        | 5,000,000 (好)           | 3.80               | 0.067%  |
|      |       | 總計：5,800,000 (好)  |              |                         | 0.077%             |   |

## 其他資料

| 董事姓名 | 身份    | 購股權的授出日期    | 行使期<br>(附註3) | 於二零一七年<br>六月三十日         |                    |  |
|------|-------|-------------|--------------|-------------------------|--------------------|--|
|      |       |             |              | 可行使購股權<br>涉及的遠洋<br>股份數目 | 每股份份的<br>行使價<br>港幣 | 佔遠洋<br>於二零一七年<br>六月三十日<br>所持該等購股權<br>已發行股本<br>權益的<br>概約百分比 |
| 崔月明  | 實益擁有人 | 二零一五年八月二十七日 | (附註1)        | 450,000(好)              | 4.04               | 0.006%   |
|      |       | 二零一六年四月十三日  | (附註2)        | 3,000,000(好)            | 3.80               | 0.040%   |
|      |       |             |              | 總計: 3,450,000(好)        |                    | 0.046%   |
| 李洪波  | 實益擁有人 | 二零一五年八月二十七日 | (附註1)        | 700,000(好)              | 4.04               | 0.009%   |
|      |       | 二零一六年四月十三日  | (附註2)        | 4,000,000(好)            | 3.80               | 0.053%   |
|      |       |             |              | 總計: 4,700,000(好)        |                    | 0.063%   |

附註：

- 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- 遠洋授出的所有上述購股權可於五年內行使，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」字表示遠洋的股份為好倉。

於二零一七年六月三十日，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」）。

於截至二零一七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        | 每股股份<br>行使價<br>港幣 | 於二零一七年<br>一月一日的<br>結餘 | 可行使購股權涉及的股份數目 |              |              | 於二零一七年<br>六月三十日的<br>結餘 | 行使期                         |
|--------------|-------------|-------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------------------|
|              |             |                   |                       | 於中期期間<br>已授出  | 於中期期間<br>已行使 | 於中期期間<br>已失效 |                        |                             |
| <b>董事</b>    |             |                   |                       |               |              |              |                        |                             |
| 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<br>二零二一年六月二十二日   |
| 沈培英          | 二零一一年八月二十六日 | 1.40              | 2,000,000 (好)         | —             | —            | —            | 2,000,000 (好)          | 二零一一年八月二十六日至<br>二零二一年六月二十二日 |
|              | 二零一三年八月九日   | 0.96              | 16,000,000 (好)        | —             | —            | —            | 16,000,000 (好)         | 二零一三年八月九日至<br>二零二一年六月二十二日   |
| 崔月明          | 二零一五年三月九日   | 1.27              | 790,000 (好)           | —             | —            | —            | 790,000 (好)            | 二零一五年三月九日至<br>二零二一年六月二十二日   |
| 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<br>二零二一年六月二十二日   |
|              | 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<br>二零二一年六月二十二日   |
| 李洪波          | 二零一三年八月九日   | 0.96              | 1,000,000 (好)         | —             | —            | —            | 1,000,000 (好)          | 二零一三年八月九日至<br>二零二一年六月二十二日   |
|              | 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<br>二零二一年六月二十二日   |
| <b>本集團僱員</b> |             |                   |                       |               |              |              |                        |                             |
|              | 二零一一年八月二十六日 | 1.40              | 1,300,000 (好)         | —             | —            | —            | 1,300,000 (好)          | 二零一一年八月二十六日至<br>二零二一年六月二十二日 |
|              | 二零一三年八月九日   | 0.96              | 5,820,000 (好)         | —             | —            | —            | 5,820,000 (好)          | 二零一三年八月九日至<br>二零二一年六月二十二日   |
|              | 二零一五年三月九日   | 1.27              | 2,500,000 (好)         | —             | —            | —            | 2,500,000 (好)          | 二零一五年三月九日至<br>二零二一年六月二十二日   |
| 總計           |             |                   | 37,410,000 (好)        | —             | —            | —            | 37,410,000 (好)         |                             |

附註：

- 「好」字表示股份為好倉。

## 其他資料

### 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

於二零一七年六月三十日，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部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

| 名稱                           | 權益性質／身份      | 股份／<br>相關股份數目             | 佔二零一七年<br>六月三十日<br>已發行股份的<br>概約百分比 |
|------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|
| 遠洋                           | 受控法團的權益(附註2) | 1,612,504,625(好)          | 357.55%                            |
| 耀勝發展有限公司                     | 受控法團的權益(附註2) | 1,612,504,625(好)          | 357.55%                            |
| 信洋國際有限公司                     | 受控法團的權益(附註2) | 1,612,504,625(好)          | 357.55%                            |
| 遠洋地產(香港)有限公司<br>(「遠洋地產(香港)」) | 受控法團的權益(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)<br>(附註1) | 288.25%                            |
|                              | 總計：          | 1,612,504,625(好)          | 357.55%                            |

附註：

1. 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日發行的1,300,000,000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(遠洋的全資附屬公司)的1,300,000,000股相關股份。
2. 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。
3. 「好」字表示股份為好倉。

除於此披露者外，於二零一七年六月三十日，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部第2及第3分部條文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」)，惟守則條文第A.6.7及E.1.2條除外，其規定董事局主席出席本公司的股東週年大會及非執行董事出席本公司股東大會。

由於須出席其他已預先安排的業務事宜，故(ii)李明先生(董事局榮譽主席兼非執行董事)及李洪波先生(非執行董事)未能出席本公司於二零一七年四月二十一日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)及本公司於二零一七年七月五日舉行的股東特別大會；及(ii)鄧偉先生(獨立非執行董事)未能出席股東週年大會。



## 其他資料

### 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」審閱本集團截至二零一七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二零一七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。

## 董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露董事自本公司二零一六年年報日期起的資料變動載列如下：

黎國鴻先生(執行董事)已獲委任為樺欣控股有限公司(一間於聯交所創業板(「創業板」)上市的公司，股份代號：8442)獨立非執行董事及審核及風險管理委員會主席，自二零一七年三月二十一日起生效。

羅子璘先生(獨立非執行董事)已獲委任為德利機械控股有限公司(一間於聯交所創業板上市的公司，股份代號：8142)獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員，自二零一七年七月二十七日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露。

## 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。



## 其他資料

### 上市規則第 13 章第 13.21 條之持續披露規定

於二零一六年八月三十日，本公司(作為借款人)、遠洋(為本公司控股股東並作為擔保人)及一間香港持牌銀行(作為貸方)訂立信貸協議(「**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，由信貸協議日期起計為期 36 個月。根據信貸協議，本公司及遠洋各自須確保遠洋將一直維持為(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

二零一七年七月二十七日

## 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  
鄧偉

## 審核委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
鄧偉

## 薪酬委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
鄧偉

## 提名委員會

李明(主席)  
沈培英  
羅子璘  
盧煥波  
鄧偉

## 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

貝克•麥堅時律師事務所  
薛馮鄭岑律師行

## 主要往來銀行

星展銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行

## 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](http://www.geminiinvestments.com.hk)