

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月 中期業績公佈

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」或「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九年中期期間」)的中期業績。

二零一九年中期業績

於二零一九年中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣181,700,000元，而截至二零一八年六月三十日止六個月(「二零一八年中中期期間」)錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣15,900,000元。

相較於二零一八年中中期期間，錄得虧損主要是由於全球貿易糾紛導致負面市場氣氛及市場前景不明朗局勢的影響，本集團於多個核心業務有一定程度的虧損或計提了撥備，同時，與二零一八年中中期期間相比，二零一九年中期期間我們的基金投資組合並無產生任何股息收入。

本集團錄得二零一九年中期期間每股普通股的基本虧損約港幣0.40元，而二零一八年中中期期間錄得每股普通股的基本盈利約港幣0.04元。管理層將會繼續專注於改善股東回報，並以此作為持續首要的工作。

董事局不建議就二零一九年中期期間派發任何中期股息。

二零一九年中期期間核心舉措

本集團的主要業務為基金平台投資、物業投資及開發、基金投資及證券投資業務。

就基金平台投資而言，本集團繼續把發展重心放在美利堅合眾國（「美國」）市場，通過與我們於美國的房地產基金平台 Gemini-Rosemont Realty LLC（「GR Realty」）的策略合作，小心而謹慎的拓展美國的業務。在我們的聯合策略下，GR Realty 不斷因應市場情況持續微調其策略，包括將其發展重心集中在以科技帶動發展，質素較高的美國門戶城市市場（例如近年於西雅圖及矽谷作出的投資），並不斷變現早年於美國非門戶城市的投資，及整合其地區辦公室。儘管實施該市場重新定位策略，惟 GR Realty 仍於非門戶子市場中擁有一些物業，而負面市場氣氛導致寫字樓需求減少，令估值減少，致使 GR Realty（連同由 GR Realty 控制的若干參股項目）於二零一九年中期期間錄得一定虧損。本集團將緊貼其目前策略，就中期目標而言，鞏固及擴展其於美國的地位，以佔據有利的市場位置。

就物業開發而言，本集團聯合富經驗的商業夥伴，持續推進我們位於紐約市曼哈頓核心位置的試點重建項目。該項目將開發為一個綜合住宅項目，預計總樓面面積約 82,000 平方呎，我們在產品設計定位上，融入了獨特的設計理念。一隊富經驗的當地團隊已成立，以監察項目的營運。因此，項目已於二零一九年第一季度順利開始施工，整體進度按計劃進行。

財務回顧

收入

於二零一九年中期期間，本集團錄得收入減少至約為港幣 60,400,000 元（二零一八年中中期期間：約港幣 92,200,000 元），與二零一八年中中期期間相比，主要原因為我們的基金投資組合於二零一九年中期期間並無產生股息收入。

其他收益

其他收益（主要由借予合營公司的貸款所產生的貸款利息收益構成）由約港幣 19,900,000 元略微減少至港幣 17,300,000 元。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動

於二零一九年中期期間，按公平值計入損益的金融資產公平值變動錄得虧損約港幣70,400,000元(二零一八年中中期期間：收益約港幣4,000,000元)，其為由於全球貿易糾紛緊張及不確定的局勢，我們基金投資分部的若干美國投資(例如由基金持有的房地產投資及證券投資)於二零一九年中期期間產生虧損所致。

持作買賣的金融工具公平值變動

由於環球資本市場反覆波動及全球經濟增長持續放緩，於二零一九年中期期間持作買賣的金融工具公平值變動錄得虧損約港幣4,500,000元(二零一八年中中期期間：約港幣24,200,000元)。

應佔合營公司業績

二零一九年中期期間錄得應佔合營公司業績虧損約港幣46,200,000元(二零一八年中中期期間：約港幣28,100,000元)，此乃主要由於分佔GR Realty(本集團擁有45%成員權益)虧損所致。GR Realty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。儘管GR Realty仍在將其目標物業分部重新定位至美國門戶城市中質素較高並集中科技的市場，惟其仍於非門戶子市場(例如美國中部及南部)擁有一些物業。二零一九年中期期間GR Realty之虧損主要由於非門戶市場的物業估值減少及根據重新定位計劃而整合其地區辦事處的費用所致。該估值減少乃由於中美貿易糾紛導致負面市場氣氛及市場前景的不明朗所致。我們預期該情況將會持續一段時間，皆因租戶採取更謹慎方式進行擴充，導致非門戶城市之寫字樓需求減少，以及投資者亦將其物業投資分配至估值更穩定的市場。就下文下一個分節所述，本集團決定向GR Realty作出的貸款計提可撥回撥備，並將密切監察重新定位的舉措以及不時採用合適策略。

金融資產的減值虧損撥備

根據香港財務報告準則第9號 — 金融工具，就二零一九年中期期間提供予GR Realty的貸款及若干應收款項作出約港幣54,500,000元(二零一八年中中期期間：約港幣600,000元)金融資產的減值虧損撥備。該等減值準則要求本集團確認於每個報告期末計量的應收賬款及應收貸款的可撥回預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，以反映應收賬款的信貸風險變動。鑑於負面市場氣氛，本集團對預期信貸虧損採取審慎的估計。

財務成本

本集團於二零一九年中期期間錄得財務成本約港幣15,000,000元，而二零一八年中中期期間約為港幣14,300,000元。該輕微增長乃：(i)於二零一八年十一月償還本金額為港幣500,000,000元的銀行貸款；及(ii)於二零一九年中期期間按平均浮動年利率約5.15%計息及須於二零二零年償還的65,000,000美元(「美元」)銀行融資產生的利息及銀行費用的綜合影響所致(貸款於二零一九年二月首次從有關融資提取，於二零一九年六月三十日，本金12,000,000美元(相等於約港幣93,800,000元)已從有關融資提取)。管理層將繼續將本集團的財務成本控制於合理水平。

其他費用

本集團的其他費用由二零一八年中中期期間約港幣34,400,000元增加至二零一九年中期期間約港幣47,700,000元。其他費用包括因本集團持有的投資物業產生的直接營運開支約港幣18,200,000元(二零一八年中中期期間：約港幣16,000,000元)及本集團一般營運成本(例如租金及差餉、就日常營運及投資研究支付的專業費用、其他行政及辦公室費用以及匯兌差額)約港幣29,500,000元(二零一八年中中期期間：約港幣18,400,000元)。其他費用的增加主要由於在二零一九年中期期間美元兌港幣貶值所錄得的匯兌虧損約港幣3,800,000元(二零一八年中中期期間：匯兌收益約港幣7,500,000元)所致。

財務資源及流動資金

銀行貸款本金總額由二零一八年十二月三十一日約港幣425,300,000元(由須於二零二八年償還按固定年利率約3.72%計息銀行貸款54,300,000美元構成)增加至二零一九年六月三十日約港幣518,100,000元，主要是於二零一九年中期期間從按平均浮動年利率約5.15%計息及須於二零二零年償還的65,000,000美元銀行融資中提取的貸款所致(貸款於二零一九年二月首次從有關融資提取，於二零一九年六月三十日，本金12,000,000美元(相等於約港幣93,800,000元)已從有關融資提取)。該貸款提取旨在為我們於二零一七年收購位於紐約市的重建項目提供資金。除上述者外，本集團於二零一九年六月三十日並無任何其他計息債務。

本集團的淨借貸比率乃按總銀行貸款減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一九年六月三十日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為港幣1,060,800,000元(於二零一八年十二月三十一日：約為港幣816,600,000元)，足以支付二零

一九年六月三十日本集團本金金額約為港幣518,100,000元(於二零一八年十二月三十一日：約港幣425,300,000元)的所有銀行貸款。因此，本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

憑藉本集團靈活的財務管理政策及我們的控股股東遠洋集團控股有限公司持續提供強大的財務支持，我們有信心在未來數年能維持我們的財務流動性以支持業務擴張，同時維持整體財務穩健。

財務擔保

於二零一九年六月三十日，本集團並無就第三方的利益作出任何財務擔保。

已抵押資產

於二零一九年六月三十日，本集團的已抵押存款約為1,500,000美元(相等於約港幣12,000,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣16,100,000元))及已抵押美國投資物業賬面值約92,100,000美元(相等於約港幣719,800,000元(於二零一八年十二月三十一日：約港幣719,100,000元))。該已抵押存款及投資物業被用作確保取得投資合夥企業(定義見下文「基金平台投資」一節)的一筆約54,300,000美元(相等於約港幣424,400,000元)的長期銀行貸款，並按固定年利率約3.72%計息。

承擔

誠如下文「業務回顧」一節「物業投資及開發」分節所述，於二零一九年六月三十日，本集團的承擔約為港幣19,100,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣18,500,000元)，主要為重建地段的物業開發開支。預期本集團將由其自有資金及外部融資(例如銀行貸款)撥付相關承擔。

業務回顧

本集團於二零一九年中期期間繼續以價值投資的理念為本，積極優化其資產分配。本集團主要業務於二零一九年中期期間的收入及經營業績貢獻的分析誠如於本公告下文所披露者載於本集團未經審核簡明綜合財務報表附註5。

基金平台投資

於二零一九年六月三十日，本集團應佔GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的權益共計約港幣785,700,000元(於二零一八年十二月三十一日：約港幣858,600,000元)。於二零一九年六月三十日，GR Realty持續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國15個州份的超過36項商業物業組成(52幢樓宇)，面積超過8,100,000平方呎。

於二零一九年中期期間，基於本集團於GR Realty佔有權益而分佔虧損約港幣46,200,000元(二零一八年年中期期間：約港幣28,100,000元)。GR Realty的虧損原因詳述於上文「財務回顧」一節項下「應佔合營公司業績」分節。經濟增長不穩定及易受非門戶城市(例如美國中部和南部城市)的當地社區政策及激勵計劃影響。儘管新經濟前景良好，惟其重點業務分部由傳統業務重新定位至擁有領先新經濟的業務需時。於GR Realty重新定位其房地產組合的過渡期間，短期業績指標(例如由於租戶組合變化而改變的入住率)將迎來巨大挑戰乃合理預期。GR Realty的高級管理層表示其將於必要及適當的時候繼續採取合適的行動。

於二零一九年六月三十日，本集團持有(a)位於美國的有限合夥企業(其間接持有及控制投資合夥企業(「投資合夥企業」)全部普通合夥權益及0.5%有限合夥權益)的100%普通合夥權益；及(b)投資合夥企業的19.5%有限合夥權益。投資合夥企業擁有及經營一項位於美國加州三藩市半島的核心地帶的核心寫字樓(「辦公物業」)。辦公物業由一棟三層高的商業樓宇組成，總樓面面積為約159,000平方呎，並全部出租予一名具投資級別信用的租戶(其為一個集團的成員公司，該集團為世界領先汽車及商務汽車製造商之一)，作其實驗室用途。

於二零一九年中期期間，本集團自辦公物業錄得租金收入約港幣42,200,000元。辦公物業預期將被定位為該租戶於美國的戰略性主要中心。於二零一九年中期期間，我們繼續專注於租戶滿意度及改善辦公物業的整體外觀，例如改善景觀及租戶工作。

物業投資及開發

於二零一九年中期期間，受惠於香港及美國的若干投資物業增值，本集團就其投資物業錄得重估收益約港幣16,300,000元(二零一八年中期間：約港幣22,700,000元)。於二零一九年六月三十日，本集團於香港及美國持有包括甲級辦公物業的投資物業，總樓面面積分別為約16,000平方呎及305,000平方呎，而於香港及紐約的住宅單位及車位的總樓面面積分別為約2,800平方呎及17,000平方呎。於二零一九年六月三十日，上述全部投資物業(以平方呎計算)的平均入住率超過85%，而合約入住率超過87%。

本集團的重建項目位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道531至537號及539號(「重建地段」)，地盤面積約8,054平方呎，將開發為145呎高的綜合住宅樓宇建築物，重建地段項下用作開發的估計總樓面面積約為82,000平方呎。本集團計劃將重建地段打造成配有豪華配套設施的獨特產品，其中總樓面面積約74,000平方呎擬興建公寓作住宅用途(部份為曼哈頓少有的複式單位)，總樓面面積約5,700平方呎用作地面商業零售舖位。

重建地段的拆除工作已完成，並於二零一九年第一季度開始施工，預期將於二零二零年第四季度竣工。

於二零一九年六月三十日，重建地段賬面值約為港幣552,200,000元(於二零一八年十二月三十一日：約港幣479,500,000元)。

基金投資

於二零一九年六月三十日，我們的基金投資組合(自二零一八年一月一日起獲分類至按公平值計入損益之金融資產)錄得公平值約港幣2,121,600,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣2,191,800,000元)。於二零一九年中期期間，我們錄得金融資產公平值的變動產生之虧損約港幣70,100,000元(二零一八年中期間：收益約港幣4,000,000元)，此乃由於全球貿易糾紛緊張及不確定的局勢，若干美國投資(例如基金持有的房地產投資及證券投資)於二零一九年中期期間產生虧損所致。

於二零一九年中期期間，潛在眾多「黑天鵝」威脅，包括美聯儲利息走勢、英國脫歐及中美、歐美及美日貿易糾紛以及其他事件對自由貿易及全球化構成重大威脅。因此，世界經濟增長受到嚴重打擊。根據基金的投資管理人表示，儘管其投資組合多元化且專注於美國科技市場，惟我們投資單位的公平值已於二零一九年中期期間末貶值。

預期全球股市仍將面對政治及經濟局勢的各種不明朗因素。本集團將採取並維持務實審慎態度進行基金投資。為減輕全球股市不明朗的衝擊，本集團將更專注於其他投資渠道，為股東創造更佳回報。

證券及其他投資

於二零一九年中期期間，全球資本市場反覆波動令本集團自持作買賣的金融工具公平值變動中錄得輕微虧損約港幣4,500,000元(二零一八年中中期期間：約港幣24,200,000元)。此外，本集團來自證券及其他投資的股息收入約港幣700,000元(二零一八年中中期期間：約港幣11,000,000元)。股息收入之減少乃主要為我們於二零一八年上半年退出澳洲墨爾本的物業開發項目所致，其為二零一八年中中期期間貢獻股息收入約港幣9,300,000元。

於二零一九年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券及指數期貨的投資約港幣151,300,000元(於二零一八年十二月三十一日：約港幣170,500,000元)組成。證券投資構成本集團部份現金管理活動，從而利用適度分散的投資組合避免受任何單一市場波動影響。

發展前瞻

國際宏觀環境所帶來的緊張及不確定的局勢，時刻提醒我們以高度審慎的態度，對待我們已經投資的項目，以及未來的潛在機會。對內，我們將持續改善營運效率及內部風險監控系統；對外，我們將不斷加強市場知識、網絡及人脈，裝備自身以致在瞬息萬變的市場環境下能及時抓緊任何到來的投資機會。

美國市場將依然是我們的重點發展市場。憑藉與GR Realty的策略合作以及不斷微調的策略，我們將繼續紮根於美國房地產市場。除美國市場外，我們亦會於全球核心市場物色穩健並具有潛力的業務機會(包括但不限於中國大灣區)，於投資良機出現時及時採取行動，以期於可見未來提高股東回報。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		<u>359,874</u>	<u>407,876</u>
收入	5	60,448	92,214
其他收入		17,274	19,857
員工成本		(12,360)	(14,648)
折舊		(967)	(937)
其他費用		(47,656)	(34,384)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(4,458)	(24,232)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的 (虧損)／收益		(70,355)	3,980
議價購買收益		—	9,516
投資物業公平值變動產生的收益		16,319	22,725
應佔合營公司業績	9	(46,183)	(28,143)
金融資產的減值虧損撥備		(54,501)	(620)
財務費用		(14,950)	(14,251)
除所得稅前(虧損)／溢利		(157,389)	31,077
所得稅	6	(5,062)	(6,727)
期內(虧損)／溢利		<u>(162,451)</u>	<u>24,350</u>
期內(虧損)／溢利分屬於：			
本公司股東		(181,747)	15,874
非控股權益		19,296	8,476
		<u>(162,451)</u>	<u>24,350</u>
分屬於本公司股東(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利	7		
— 基本(港元)		(0.40)	0.04
— 攤薄(港元)		不適用	0.02

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)/溢利	(162,451)	24,350
其他全面收益：		
可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務的匯兌差額	(3,635)	3,713
應佔合營公司其他全面收益	(30,705)	—
將不會重新分類至損益的項目		
重估物業的收益	<u>20,256</u>	<u>—</u>
期內的其他全面收益	<u>(14,084)</u>	<u>3,713</u>
期內全面總收益	<u>(176,535)</u>	<u>28,063</u>
全面總收益分屬於：		
本公司股東	(195,831)	19,587
非控股權益	<u>19,296</u>	<u>8,476</u>
	<u>(176,535)</u>	<u>28,063</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零一九年 六月 三十日	於 二零一八年 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		1,557,119	1,469,245
物業、機器及設備		3,024	56,233
合營公司權益	9	785,709	858,618
按公平值計入損益的金融資產	10	2,129,309	2,199,672
應收貸款		358,538	413,940
受限制銀行存款		4,798	40,833
遞延稅項資產		315	315
		<u>4,838,812</u>	<u>5,038,856</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		47,422	34,645
發展中物業		552,162	479,538
應收貸款		20,538	20,585
持作買賣的金融工具		155,971	170,884
受限制銀行存款		7,186	8,387
銀行結餘及現金		1,060,797	816,569
		<u>1,844,076</u>	<u>1,530,608</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		56,663	87,894
持作買賣的金融工具		4,699	401
應付一間直接控股公司賬款		454,949	226,954
應付稅項		2,447	1,507
貸款	11	963	87
		<u>519,721</u>	<u>316,843</u>
淨流動資產		<u>1,324,355</u>	<u>1,213,765</u>
總資產減流動負債		<u>6,163,167</u>	<u>6,252,621</u>

		於 二零一九年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		185,453	185,453
儲備		<u>5,147,750</u>	<u>5,343,581</u>
分屬於本公司股東的權益		<u>5,333,203</u>	5,529,034
非控股權益		<u>286,679</u>	<u>276,831</u>
總權益		<u>5,619,882</u>	<u>5,805,865</u>
非流動負債			
貸款	11	518,518	425,533
遞延稅項負債		<u>24,767</u>	<u>21,223</u>
		<u>543,285</u>	<u>446,756</u>
總權益及非流動負債		<u><u>6,163,167</u></u>	<u><u>6,252,621</u></u>

附註

1. 一般資料

截至二零一九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」)乃根據香港會計師公會(「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」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則的適用披露條文編製。

本截至二零一九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二零一八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，但源於該等綜合財務報表。有關該等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，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一八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。

該等簡明綜合中期財務報表已獲授權於二零一九年七月三十一日發布。

2. 編製基準

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。

編製符合香港會計準則第34號的此等簡明綜合中期財務報表須作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及支出呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的關鍵來源，與於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同，惟誠如中期財務報表附註4所載採納香港財務報告準則第16號後確認使用權資產及租賃負債除外。

除另有指明者外，此等簡明綜合中期財務報表乃以港幣呈列。此等簡明綜合中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自二零一八年年度財務報表刊發以來財務狀況及

表現變動而言屬重大的事件及交易說明。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製整套財務報表所需的所有資料，並應與二零一八年綜合財務報表一併閱讀。

此等簡明綜合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按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干本集團金融工具已按公平值計量(倘適用)外，中期財務報表以歷史成本為基礎而編製。

此等簡明綜合中期財務報表乃根據二零一八年年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零一九年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關的會計政策除外。

於本期間，本集團首次應用以下與本集團綜合財務報表相關且於二零一九年一月一日開始的年度期間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16號	租賃
香港財務報告準則第9號的修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	附帶負補償的預付款項 所得稅處理的不確定性
香港會計準則第28號的修訂本 二零一五年至二零一七年週期的 香港財務報告準則年度改進	於聯營公司及合營公司的長期權益 以下各項的修訂本：香港財務報告準則第3號業務合併；香港財務報告準則第11號合營安排；香港會計準則第12號所得稅；及香港會計準則第23號借貸成本

除附註4所披露的香港財務報告準則第16號會計政策變動之外，於本期間採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則對載於該等未經審核簡明綜合財務報表所呈列及／或披露的金額並無重大影響。

下列新訂／經修訂香港財務報告準則(可能與本集團財務報表有關)已頒佈惟尚未生效且本集團尚未提早採納。本集團目前擬於其生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
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 ²
香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義 ³

- ¹ 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- ² 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。
- ³ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。

4. 會計政策變動影響的概要

除下文所述，此等中期財務報表所用會計政策與上一年度財務報表所用者相同。

會計政策變動亦預期在本集團於及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

本集團已自二零一九年一月一日起首次採納香港財務報告準則第16號租賃。多項其他新準則自二零一九年一月一日起生效，惟該等準則對本集團財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第16號就承租人引入單一資產負債表內會計模式。因此，本集團作為承租人以使用權資產反映其使用相關資產及租賃負債(反映其作租賃付款之義務)。出租人會計法仍與過往會計政策類似。

本集團已使用經修訂追溯法來應用香港財務報告準則第16號，據此，首次採用的累計效應於二零一九年一月一日的保留盈利中確認。因此，二零一八年呈列的比較資料尚未重列，即按香港會計準則第17號及相關詮釋呈列(如過往所呈報)。會計政策變動詳情於下文披露。

(a) 租賃定義

先前，本集團於合約成立時釐定安排是否為香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包含租約」(「香港國際財務報告詮釋委員會第4號」)項下的租約或包含租約。根據租約新定義，本集團正評估合約是否為租約或包含租約。根據香港財務報告準則第16號，倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租約或包含租約。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團選擇應用實際權宜方式豁免屬於租賃的交易的評估。其僅就過往辨識為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。根據香港會計準則第17號及香港國際財務報告詮釋委員會第4號並未識別為租賃的合約不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅適用於於二零一九年一月一日起或之後訂立或變動的合約。

(b) 作為承租人

作為承租人，根據評估租賃是否將所有的風險及所有權的回報大部分轉讓，本集團先前將租賃分類為經營或融資租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就大部分租賃(即於資產負債表之租賃)確認使用權資產及租賃負債。

然而，本集團已選擇不就若干短期租賃(即租期為12個月或以下)而確認使用權資產及租賃負債。本集團於租賃期按直線基準將與此等租賃相關之租賃款項確認為開支。

因本集團呈列所擁同一性質之相關資產，故在同一項目「物業、機器及設備」中呈列使用權資產。使用權資產賬面值如下。

	物業、機器及設備		
	土地及樓宇	傢俱、裝置 及設備	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日的結餘	1,072	293	1,365
於二零一九年六月三十日的結餘	<u>1,090</u>	<u>242</u>	<u>1,332</u>

本集團在綜合財務狀況表「借款」中呈列租賃負債。

(i) 重大會計政策

本集團於租賃生效日期確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本初步計量，後按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就若干租賃負債重新計量作調整。使用權資產合乎投資物業定義時，其則在投資物業中呈列。根據本集團會計政策，相關使用權資產初步按成本計量，後按公平值計量。

租賃負債初步按非於生效日期支付之租賃款項之現值計量，以隱含在租賃中之利率或(如該利率不能即時釐定)本集團增益借款利率貼現。一般上，本集團使用其增益借款利率作為貼現率。

租賃負債利息成本其後增加及所繳租賃款項減少租賃負債。其在指數或利率變動、剩餘價值擔保下預期應付金額估計變動、或(如適用)評估(購買或延期選擇權是否合理確切行使或終止選擇權合理確切不行使)變動產生之日後租賃款項有變時，方重新計量。

(ii) 過渡

過往，本集團將物業租賃列作香港會計準則第17號下經營租賃。租賃一般生效1或2年期。

過渡時，就列作香港會計準則第17號下經營租賃之租賃而言，租賃負債按餘下租賃款項之現值計量，於二零一九年一月一日按本集團增益借款利率貼現。使用權資產按等於租賃負債之金額計量，經任何預付或應計租賃款項金額調整(如有)。

將香港財務報告準則第16號用於曾列作香港會計準則第17號下經營租賃之租賃時，本集團使用以下實際權宜手段。

- 對擁有大致相似特點的租賃組合採用單一折現率；
- 就租賃期短於12個月的租賃使用豁免不予確認使用權資產及負債；及
- 於初步應用日期計量使用權資產時不計及初始直接成本。

本集團租賃有數項辦公室設備。該等租賃獲分類為香港會計準則第17號項下的融資租賃。就該等融資租賃而言，二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債的賬面值乃以緊接該日期前香港會計準則第17號項下的租賃資產及租賃負債之賬面值釐定。

(c) 作為出租人

本集團租出其投資物業，包括使用權資產。本集團已將該等租賃分類為經營租賃。

適用於本集團作為出租人之會計政策與香港會計準則第17號項下的政策並差異。然而，本集團為間接出租人時，分租將參考開頭租約產生的使用權資產而非參考相關資產獲分類。

本集團無須對其作為出租人的租約為向香港財務報告準則第16號過渡而作出任何調整。

(d) 對財務報表的影響

(i) 對過渡的影響

於向香港財務報告準則第16號過渡時，本集團已確認額外的使用權資產及額外的租賃負債。過渡的影響概述如下。

二零一九年
一月一日
千港元

於「物業、機器及設備」中呈列的使用權資產	1,365
於「借貸」中呈列的租賃負債	<u>1,365</u>

就獲分類為經營租賃的租賃計量租賃負債時，本集團於二零一九年一月一日使用增益借貸利率貼現租賃付款。所應用的加權平均利率為5.2%。

二零一九年
一月一日
千港元

二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔獲披露於本集團的 綜合財務報表	<u>5,106</u>
於二零一九年一月一日使用增益借貸利率貼現	4,204
於二零一八年十二月三十一日的已確認融資租賃項下責任	293
於過渡時就租賃期少於12個月的租賃使用確認豁免	<u>(3,132)</u>
於二零一九年一月一日確認租賃負債	<u>1,365</u>

(ii) 期間的影響

因初步應用香港財務報告準則第16號，就先前獲分類為經營租賃的租賃而言，本集團於二零一九年六月三十日確認使用權資產港幣1,332,000元及租賃負債港幣1,335,000元。

此外，就香港財務報告準則第16號項下的該等租賃而言，本集團已確認折舊及利息成本，而非經營租賃開支。於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團確認折舊費用港幣471,000元及利息成本港幣375,000元。

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號項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以及物業開發。
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收入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。

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：

截至二零一九年六月三十日止六個月

	基金 平台投資 港幣千元 (未經審核)	物業投資 及開發 港幣千元 (未經審核)	基金投資 港幣千元 (未經審核)	證券及 其他投資 港幣千元 (未經審核)	對銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入(外部)	42,201	17,536	—	360,585	—	420,322
減：出售持作買賣金融工 具的銷售所得款項	—	—	—	(359,874)	—	(359,874)
分部間銷售	—	—	—	2,082	(2,082)	—
簡明綜合收益表中所呈列 的收入	<u>42,201</u>	<u>17,536</u>	<u>—</u>	<u>2,793</u>	<u>(2,082)</u>	<u>60,448</u>
分部業績	<u>(55,511)</u>	<u>20,504</u>	<u>(70,290)</u>	<u>(6,036)</u>		<u>(111,333)</u>
銀行存款利息收入						4,152
物業、機器及設備的折舊 (不包括使用權資產)						(496)
使用權資產的折舊						(471)
財務費用						(14,950)
經營租賃項下物業有關的 租金開支						(2,725)
未分配的企業支出						<u>(31,566)</u>
除所得稅前虧損						<u>(157,389)</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	基金 平台投資 港幣千元 (未經審核)	物業投資 及開發 港幣千元 (未經審核)	基金投資 港幣千元 (未經審核)	證券及 其他投資 港幣千元 (未經審核)	對銷 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分部收入(外部)	25,367	18,197	37,690	418,836	—	500,090
減：出售持作買賣金融工 具的銷售所得款項	—	—	—	(407,876)	—	(407,876)
分部間銷售	—	—	—	2,280	(2,280)	—
簡明綜合收益表中所呈列 的收入	<u>25,367</u>	<u>18,197</u>	<u>37,690</u>	<u>13,240</u>	<u>(2,280)</u>	<u>92,214</u>
分部業績	<u>5,355</u>	<u>32,550</u>	<u>41,178</u>	<u>(11,521)</u>		67,562
銀行存款利息收入						4,373
物業、機器及設備的折舊						(937)
財務費用						(14,251)
經營租賃項下物業有關的 租金開支						(2,749)
未分配的企業支出						<u>(22,921)</u>
除所得稅前溢利						<u>31,077</u>

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收入內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號項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、物業、機器及設備的折舊(不包括使用權資產)、使用權資產的折舊、財務費用、經營租賃項下物業有關的租金開支及未分配的企業支出(包括中央行政成本、購股權費用及董事酬金)。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。

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
— 基金平台投資	2,018,002	2,158,932
— 物業投資及開發	1,470,225	1,294,278
— 基金投資	2,124,032	2,194,105
— 證券及其他投資	813,023	811,842
未分配資產	<u>257,606</u>	<u>110,307</u>
綜合資產總值	<u><u>6,682,888</u></u>	<u><u>6,569,464</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	456,477	487,791
— 物業投資及開發	13,141	13,185
— 基金投資	268	158
— 證券及其他投資	4,890	498
未分配負債	<u>588,230</u>	<u>261,967</u>
綜合負債總值	<u><u>1,063,006</u></u>	<u><u>763,599</u></u>

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、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、應付一間直接控股公司賬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。

6. 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	
	二零一九年	二零一八年
	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	—	(24)
海外稅項		
— 期內撥備	1,474	3,160
	<u>1,474</u>	<u>3,136</u>
遞延稅項	<u>3,588</u>	<u>3,591</u>
	<u>5,062</u>	<u>6,727</u>

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至二零一九年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備（截至二零一八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，稅率為25%（截至二零一八年六月三十日止六個月：25%）。由於本期間並無應課稅收入，故於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月概無就中國企業所得稅作出撥備。

海外附屬公司的利潤稅項撥備已根據相關當地法例按適用稅率計提。

7. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據期內本公司股東應佔虧損港幣181,747,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：溢利港幣15,874,000元）及期內已發行451,390,000股普通股（截至二零一八年六月三十日止六個月：451,082,000股普通股）加權平均數計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

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二零一九年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利的金額乃根據本公司股東應佔溢利計算，並於適用情況下作出調整以反映可換股優先股公平值變動所產生的收益(見下文)。用作計算普通股加權平均數為用作計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目，以及假設所有具攤薄潛力的普通股在推定行使或兌換為普通股時以零代價發行的普通股的加權平均數。

每股攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
盈利	
用於計算每股基本盈利的本公司股東應佔溢利	15,874
減：可換股優先股公平值變動所產生的收益	<u>(1,679)</u>
本公司股東應佔溢利，經調整	<u><u>14,195</u></u>
	股份數目 二零一八年
股份	
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股的加權平均數	451,082,000
攤薄作用 — 普通股的加權平均數：	
購股權	2,609,000
可換股優先股	<u>183,134,000</u>
用於計算每股攤薄盈利的期內已發行普通股的加權平均數	<u><u>636,825,000</u></u>

8. 中期股息

董事不建議就本中期期間派發股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

9. 合營公司權益

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	750,167	822,996
商譽	35,542	35,622
於期／年末	<u>785,709</u>	<u>858,618</u>
	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期／年初	858,618	966,981
股息分派	—	(153,826)
攤佔收購後虧損	(46,183)	(2,808)
攤佔其他全面收益(附註(c))	(30,705)	—
已付所得稅	3,957	48,391
匯兌差額	22	(120)
於期／年末	<u>785,709</u>	<u>858,618</u>

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八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 成立國家	主要 經營地點	持有股份的 類別	擁有權／投票權／ 溢利分佔比例		主要業務
					二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日	
Gemini-Rosemont Realty LLC	有限責任公司	美利堅合眾國 (「美國」)	美國	A類成員權益*	45%	45%	物業投資及 管理
Rosemont WTC Denver GPM LLC	有限責任公司	美國	美國	成員權益 [#]	100%	100%	物業投資及 管理
Rosemont Diversified Portfolio II LP	有限合夥	美國	美國	有限合夥權益 [#]	37.19%	37.19%	物業投資及 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權益乃非控股權益

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。

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(相等於約港幣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」）。

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分別持有 Gemini-Rosemont A 類成員權益的 45% 及 30%。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。

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（相等於約港幣 266,661,000 元）認購 Portfolio II LP 的約 37.19% 有限合夥權益。交易於二零一五年八月二十二日完成，且於報告期末，本集團並無未履行承擔。

於二零一七年三月三十一日，房地產基金自 Gemini-Rosemont JV Member LLC 收購 18.423% Gemini-Rosemont B 類成員權益。因此，於報告期末，房地產基金持有 Gemini-Rosemont 的 A 類及 B 類成員權益分別為 30% 及 18.423%。

於截至二零一九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 後虧損分別為 3,242,000 美元、1,918,000 美元及 744,000 美元（分別相等於約港幣 25,362,000 元、港幣 15,004,000 元及港幣 5,817,000 元）（截至二零一八年六月三十日止六個月：分別為 2,354,000 美元、1,048,000 美元及 191,000 美元（分別相等於約港幣 18,434,000 元、港幣 8,209,000 元及港幣 1,500,000 元））。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已從Portfolio II LP收取金額685,000美元(相等於約港幣5,378,000元)之股息分派。於截至二零一九年六月三十日止六個月，並無已收／應收股息分派。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就直接稅務責任分別為Gemini-Rosemont支付所得稅退稅4,100美元(相等於約港幣32,000元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：收取所得稅52,700美元(相等於約港幣409,000元))及為Portfolio II LP支付所得稅500,000美元(相等於約港幣3,925,000元)(截至二零一八年六月三十日止六個月：2,201,000美元(相等於約港幣17,207,000元))。

- (c) 其指Gemini-Rosemont有關利率互換交易的現金流量對沖的其他全面收益的本集團股份。其他全面收益的股份確認為計入「儲備」的「對沖儲備」，並於截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合權益變動表中呈列。

10. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股本投資(附註(a))	2,296	2,211
會籍債券(附註(b))	5,428	5,700
非上市基金投資(附註(c))	<u>2,121,585</u>	<u>2,191,761</u>
	<u><u>2,129,309</u></u>	<u><u>2,199,672</u></u>

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團於香港境外註冊成立的私募股權所發行的未上市股本證券的投資公平值約為284,000美元及人民幣67,000元(相等於約合共港幣2,296,000元)(二零一八年十二月三十一日：270,000美元及人民幣85,000元(相等於約合共港幣2,211,000元))。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，上述該等按公平值計入損益的金融資產的公平值計量乃分類至公平值等級第三級。

- (b) 於報告期末，本集團所持有會所債券的公平值約為港幣5,428,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣5,700,000元)。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，上述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類為公平值等級的第三級內。

- (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(二零一八年十二月三十一日：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二零一九年六月三十日的公平值約為港幣 129,043,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 126,359,000 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(二零一八年十二月三十一日：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二零一九年六月三十日的公平值約為港幣 147,773,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 146,907,000 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(二零一八年十二月三十一日：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二零一九年六月三十日的公平值約為港幣 123,782,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 128,379,000 元)。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，上文附註(c)(i)、(ii)及(iii)所述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類為公平值等級的第二級內。

- (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(二零一八年十二月三十一日：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(二零一八年十二月三十一日：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二零一九年六月三十日的公平值分別約為港幣 730,613,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 799,680,000 元)及約港幣 549,228,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 541,892,000 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、其次為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。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／或澳洲的主要投資於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。

(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約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約800,000,000美元（相等於約港幣6,200,000,000元）的7.5%。於二零一九年六月三十日，於PRB基金的投資公平值約為港幣441,146,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣448,544,000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%。

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何未履行注資承諾（二零一八年十二月三十一日：無）。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，上文附註(c)(iv)及(v)所述按公平值計入損益的金融資產的公平值計量乃分類至公平值等級第三級。

11. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<i>即期：</i>		
租賃負債	963	—
融資租賃項下的責任	—	87
	<u>963</u>	<u>87</u>
<i>非即期：</i>		
租賃負債	372	—
融資租賃項下的責任	—	206
銀行貸款		
— 有擔保及須於一年後但兩年內償還(附註(a))	93,782	—
— 有抵押及須於五年後償還(附註(b))	424,364	425,327
	<u>518,518</u>	<u>425,533</u>
	<u><u>519,481</u></u>	<u><u>425,620</u></u>

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，銀行貸款12,000,000美元(相等於約港幣93,782,000元)(二零一八年十二月三十一日：無)將於二零二零年十月十八日悉數償還。其最終母公司遠洋集團控股有限公司就銀行貸款提供公司擔保。銀行貸款以經調整的倫敦銀行同業拆息率及適用利率計息。於二零一九年六月三十日，平均年利率為5.15%。
- (b) 於二零一九年六月三十日，銀行貸款54,300,000美元(相等於約港幣424,364,000元)(二零一八年十二月三十一日：54,300,000美元(相等於約港幣425,327,000元))將於二零二八年一月一日悉數償還，並按固定年利率3.72%計息。該貸款為就於美國的投資物業的按揭貸款。Gemini-Rosemont已就該銀行貸款提供公司擔保。於二零一九年六月三十日，該貸款由本集團公平值為港幣719,778,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣719,061,000元)的投資物業及受限制銀行存款港幣11,984,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣16,055,000元)作抵押。

業績公告的刊載

本業績公告於本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊載。

企業管治

於二零一九年中期期間，本公司已於香港聯合交易所有限公司證券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。

由於須出席其他已預先安排的業務事宜，故李明先生(董事局榮譽主席兼非執行董事)未能出席本公司於二零一九年四月十五日舉行的股東週年大會。

核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會(「審核委員會」)的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團二零一九年中期期間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，包括審閱本集團二零一九年中期期間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

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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二零一九年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二零一九年中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零一九年七月三十一日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生
唐潤江先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生
盧煥波先生
陳英順女士