



# 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

2019  
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
11	獨立審閱報告
13	簡明綜合收益表
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
17	簡明綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
21	簡明綜合財務報表附註
55	其他資料
66	公司資料

# 財務摘要

(港幣千元)	截至	截至
	二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)

收入	<b>60,448</b>	92,214
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(157,389)</b>	31,077
期內(虧損)/溢利	<b>(162,451)</b>	24,350
分屬於本公司股東的(虧損)/溢利	<b>(181,747)</b>	15,874
每股(虧損)/盈利 — 基本(港元)	<b>(0.40)</b>	0.04
每股(虧損)/盈利 — 攤薄(港元)	不適用	0.02

(港幣千元)	截至	截至
	二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核)

資產總值	<b>6,682,888</b>	6,569,464
分屬於本公司股東的權益	<b>5,333,203</b>	5,529,034
現金及現金等值	<b>1,060,797</b>	816,569

# 主席報告

本人代表盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事」)或(「董事局」)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，本集團錄得分屬於股東的虧損約港幣 181,700,000 元(截至二零一八年六月三十日止六個月(「二零一八年中期期間」)錄得分屬於本公司股東溢利約港幣 15,900,000 元)。

相較於二零一八年中期期間，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。

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。

## 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。

## 致謝

本人謹代表董事局，就全體股東、投資者、業務合作夥伴及銀行企業的支持，以及我們的董事、管理層及員工的盡忠職守表示最衷心的感謝。在控股股東遠洋集團控股有限公司(「遠洋」)的持續支持下，我們將繼續向前邁進，推動未來發展。

榮譽主席

李明

香港，二零一九年七月三十一日

# 管理層討論與分析

## 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(二零一八年中期間：匯兌收益約港幣7,500,000元)所致。

## 分屬於本公司股東的虧損

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，而二零一八年中期間錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣15,900,000元。因此，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。

# 管理層討論與分析

## 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。



## 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報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6。

## 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(二零一八年中期間：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。

# 管理層討論與分析

## 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。

## 僱員

於二零一九年六月三十日，受僱員工總數為33人(於二零一八年十二月三十一日：32人)。於二零一九年中期期間，本集團的整體員工成本約為港幣12,400,000元(二零一八年中中期期間：約港幣14,600,000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

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

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。

## 其他資料

貿易戰令全球經濟前景產生不確定因素並使得資本市場出現反覆波動，於此環境下，董事會將繼續密切留意貿易糾紛及其不時產生的影響並相應地調整我們的業務戰略。

# 獨立審閱報告



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13至54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」)於二零一九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《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務及會計事項的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核範圍為小，故我們不能保證我們知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德陞

執業證書編號 P04659

香港，二零一九年七月三十一日

# 簡明綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	5	<b>359,874</b>	407,876
收入	7	<b>60,448</b>	92,214
其他收入	7	<b>17,274</b>	19,857
員工成本		<b>(12,360)</b>	(14,648)
折舊		<b>(967)</b>	(937)
其他費用		<b>(47,656)</b>	(34,384)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		<b>(4,458)</b>	(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		<b>(70,355)</b>	3,980
議價購買收益		—	9,516
投資物業公平值變動產生的收益	12	<b>16,319</b>	22,725
應佔合營公司業績	13	<b>(46,183)</b>	(28,143)
金融資產的減值虧損撥備		<b>(54,501)</b>	(620)
財務費用	8	<b>(14,950)</b>	(14,251)
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(157,389)</b>	31,077
所得稅	9	<b>(5,062)</b>	(6,727)
期內(虧損)/溢利		<b>(162,451)</b>	24,350
期內(虧損)/溢利分屬於：			
本公司股東		<b>(181,747)</b>	15,874
非控股權益		<b>19,296</b>	8,476
		<b>(162,451)</b>	24,350
分屬於本公司股東(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利	10		
— 基本(港元)		<b>(0.40)</b>	0.04
— 攤薄(港元)		不適用	0.02

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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	20,256	—
期內的其他全面收益	(14,084)	3,713
期內全面總收益	(176,535)	28,063
全面總收益分屬於：		
本公司股東	(195,831)	19,587
非控股權益	19,296	8,476
	(176,535)	28,063

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

		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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>1,557,119</b>	1,469,245
物業、機器及設備		<b>3,024</b>	56,233
合營公司權益	13	<b>785,709</b>	858,618
按公平值計入損益的金融資產	14	<b>2,129,309</b>	2,199,672
應收貸款	15	<b>358,538</b>	413,940
受限制銀行存款	16	<b>4,798</b>	40,833
遞延稅項資產		<b>315</b>	315
		<b>4,838,812</b>	5,038,856
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收賬款		<b>47,422</b>	34,645
發展中物業		<b>552,162</b>	479,538
應收貸款	15	<b>20,538</b>	20,585
持作買賣的金融工具		<b>155,971</b>	170,884
受限制銀行存款	16	<b>7,186</b>	8,387
銀行結餘及現金		<b>1,060,797</b>	816,569
		<b>1,844,076</b>	1,530,608
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		<b>56,663</b>	87,894
持作買賣的金融工具		<b>4,699</b>	401
應付一間直接控股公司賬款	17	<b>454,949</b>	226,954
應付稅項		<b>2,447</b>	1,507
貸款	18	<b>963</b>	87
		<b>519,721</b>	316,843
<b>淨流動資產</b>		<b>1,324,355</b>	1,213,765
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,163,167</b>	6,252,621



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

		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)
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	<b>185,453</b>	185,453
儲備		<b>5,147,750</b>	5,343,581
分屬於本公司股東的權益		<b>5,333,203</b>	5,529,034
非控股權益		<b>286,679</b>	276,831
<b>總權益</b>		<b>5,619,882</b>	5,805,865
<b>非流動負債</b>			
貸款	18	<b>518,518</b>	425,533
遞延稅項負債		<b>24,767</b>	21,223
		<b>543,285</b>	446,756
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>6,163,167</b>	6,252,621

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	可換股 優先股			注資儲備	股本削減 儲備	可供出售			匯兌儲備	保留溢利	分屬於		
	股本	儲備	永久債券			購股權	金融資產	其他儲備			本公司	非控股	總權益
	(附註19)	(附註20)	(附註21)			儲備	儲備	(附註20)			股東	權益	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一七年十二月三十一日的結餘 (原先呈列)	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	73,971	—	17,846	120,762	5,475,671	—	5,475,671
採納香港財務報告準則 第9號後的會計政 策變動	—	—	—	—	—	—	(73,971)	—	—	114,277	40,306	—	40,306
於二零一八年一月一日 的結餘	184,881	2,487,169	2,259,504	308,190	—	23,348	—	—	17,846	235,039	5,515,977	—	5,515,977
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,874	15,874	8,476	24,350
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	3,713	—	3,713	—	3,713
— 換算海外業務 的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	3,713	—	3,713	—	3,713
期內全面總收益	—	—	—	—	—	—	—	—	3,713	15,874	19,587	8,476	28,063
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	278,567	278,567
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,125)	(10,125)
行使購股權	572	—	—	—	—	(188)	—	—	—	—	384	—	384
沒收已歸屬購股權	—	—	—	—	—	(824)	—	—	—	824	—	—	—
股本削減(附註20)	—	(129,957)	—	—	129,957	—	—	—	—	—	—	—	—
股本削減產生的轉撥 (附註20)	—	—	—	—	(129,957)	—	—	—	—	129,957	—	—	—
剔除權益至負債 (附註20)	—	(610,399)	—	—	—	—	—	533,098	—	—	(77,301)	—	(77,301)
於二零一八年六月 三十日的結餘	185,453	1,746,813*	2,259,504*	308,190*	—	22,336*	—	533,098*	21,559*	381,694*	5,458,647*	276,918	5,735,565

\* 該等結餘總額指於簡明綜合財務狀況表中的儲備。

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

(未經審核)	可換股 優先股			注資儲備	購股權 儲備	重估盈餘 儲備	對沖儲備 <sup>#</sup>	匯兌儲備	保留溢利	分屬於		總權益
	股本	儲備	永久債券							本公司	非控股	
	(附註19)	(附註20)	(附註21)							股東	權益	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日 的結餘	185,453	2,355,533	2,259,504	308,190	22,336	—	—	19,969	378,049	5,529,034	276,831	5,805,865
期內(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(181,747)	(181,747)	19,296	(162,451)
其他全面收益												
— 換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(3,635)	—	(3,635)	—	(3,635)
— 應佔合營公司其他全面收 益	—	—	—	—	—	—	(30,705)	—	—	(30,705)	—	(30,705)
— 物業、機器及設備轉撥至 投資物業後的物業重估 收益	—	—	—	—	—	20,256	—	—	—	20,256	—	20,256
期內全面總收益	—	—	—	—	—	20,256	(30,705)	(3,635)	(181,747)	(195,831)	19,296	(176,535)
已付非控股權益的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,448)	(9,448)
於二零一九年六月三十日的結餘	<b>185,453</b>	<b>2,355,533*</b>	<b>2,259,504*</b>	<b>308,190*</b>	<b>22,336*</b>	<b>20,256*</b>	<b>(30,705)</b>	<b>16,334*</b>	<b>196,302*</b>	<b>5,333,203*</b>	<b>286,679</b>	<b>5,619,882</b>

<sup>#</sup> 對沖儲備與本集團所佔合營公司的對沖儲備有關(附註13(c))。

\* 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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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)
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(157,389)</b>	31,077
調整：		
折舊	<b>967</b>	937
持作買賣金融工具公平值變動產生的虧損	<b>4,458</b>	24,232
按公平值計入損益的金融資產公平值變動產生的虧損/(收益)	<b>70,355</b>	(3,980)
可換股優先股公平值變動產生的收益	—	(1,679)
應佔合營公司業績	<b>46,183</b>	28,143
投資物業公平值變動產生的收益	<b>(16,319)</b>	(22,725)
議價購買收益	—	(9,516)
財務費用	<b>14,950</b>	14,251
銀行存款的利息收入	<b>(4,152)</b>	(4,373)
其他利息收入	<b>(12,686)</b>	(12,684)
金融資產的減值虧損撥備	<b>54,501</b>	620
出售投資物業的虧損	—	1,168
於營運資金變動前的經營溢利	<b>868</b>	45,471
按金及預付款項(增加)/減少	<b>(12,818)</b>	3,093
受限制銀行存款減少	<b>37,236</b>	9,661
發展中物業增加	<b>(72,624)</b>	(14,066)
持作買賣金融工具減少/(增加)	<b>14,755</b>	(45,453)
其他應付賬款及應計費用減少	<b>(31,425)</b>	(1,999)
經營所用現金	<b>(64,008)</b>	(3,293)
繳付所得稅	<b>(4,487)</b>	(20,288)
<b>經營活動現金使用淨額</b>	<b>(68,495)</b>	(23,581)

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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)
<b>投資活動現金流量</b>		
購入物業、機器及設備	—	(862)
出售投資物業的已收代價	—	9,108
收購投資物業的已付代價	—	(16,285)
收購附屬公司，扣除收購所得現金	—	(47,096)
分派予有限合夥人	<b>(9,448)</b>	(10,125)
投資的資本回報	—	785
合營公司分派	—	5,378
已收利息	<b>16,839</b>	17,057
<b>投資活動現金收入／(使用)淨額</b>	<b>7,391</b>	(42,040)
<b>融資活動現金流量</b>		
貸款所得款項	<b>93,782</b>	—
應付一間直接控股公司賬款增加	<b>227,995</b>	176,313
租賃負債款項	<b>(485)</b>	—
償還融資租賃承擔的款項	—	(60)
已付利息	<b>(14,862)</b>	(13,190)
行使購股權	—	384
<b>融資活動現金收入淨額</b>	<b>306,430</b>	163,447
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>245,326</b>	97,826
<b>期初現金及現金等值</b>	<b>816,569</b>	1,514,828
匯率變動影響	<b>(1,098)</b>	50
<b>期終現金及現金等值</b>	<b>1,060,797</b>	1,612,704
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
短期銀行存款	<b>196,627</b>	810,124
銀行結餘及現金	<b>864,170</b>	802,580
	<b>1,060,797</b>	1,612,704

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 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。

## 2. 編製基準(續)

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(「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。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事局的獨立審閱報告載於第11至12頁之內。

## 3. 主要會計政策

除本集團的投資物業及若干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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

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	附帶負補償的預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港會計準則第28號的修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
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	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 <sup>1</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>2</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</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。

<sup>3</sup> 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4. 會計政策變動影響的概要(續)

### 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		總計
	土地及樓宇	傢俱、裝置及設備	
	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	1,090	242	1,332

本集團在綜合財務狀況表「貸款」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。

## 4. 會計政策變動影響的概要(續)

### B. 作為承租人(續)

#### i. 重大會計政策(續)

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)本集團增益貸款利率貼現。一般上，本集團使用其增益貸款利率作為貼現率。

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貸款利率貼現。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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4. 會計政策變動影響的概要(續)

### 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「貸款」中呈列的租賃負債	1,365

## 4. 會計政策變動影響的概要(續)

### D. 對財務報表的影響(續)

#### i. 對過渡的影響(續)

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貸款利率貼現租賃付款。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	5,106
於二零一九年一月一日使用增益貸款利率貼現	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	(3,132)
於二零一九年一月一日確認租賃負債	1,365

#### 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，本集團自該等租賃確認折舊費用港幣471,000元及利息成本港幣375,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 5. 出售持作買賣金融工具的銷售所得款項

本集團於二零一九年及二零一八年的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359,874,000元及港幣407,876,000元。

本集團於二零一九年及二零一八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)，乃於簡明綜合收益表中以「持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損」呈列。

## 6. 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 6. 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：

### 截至二零一九年六月三十日止六個月

	基金 平台投資	物業投資 及開發	基金投資	證券及 其他投資	對銷	綜合
	港幣千元	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)	(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	42,201	17,536	—	2,793	(2,082)	60,448
分部業績	(55,511)	20,504	(70,290)	(6,036)		(111,333)
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						(31,566)
除所得稅前虧損						(157,389)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 6. 分部資料(續)

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	25,367	18,197	37,690	13,240	(2,280)	92,214
分部業績	5,355	32,550	41,178	(11,521)		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						(22,921)
除所得稅前溢利						31,077

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。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 6. 分部資料(續)

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>分部資產</b>		
— 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
<b>未分配資產</b>	<b>257,606</b>	110,307
<b>綜合資產總值</b>	<b>6,682,888</b>	6,569,464
<b>負債</b>		
<b>分部負債</b>		
— 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
<b>未分配負債</b>	<b>588,230</b>	261,967
<b>綜合負債總值</b>	<b>1,063,006</b>	763,599

分部資產包括分配至各經營分部的所有資產，惟並無分配至某分部的物業、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，惟應付稅項、若干貸款、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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 7. 收入及其他收入

本集團期內確認來自主要業務的收入如下：

	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)
其他來源收入		
租金收入	<b>59,737</b>	43,564
股息收入	<b>711</b>	48,650
	<b>60,448</b>	92,214

本集團期內確認的其他收入如下：

	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)
銀行利息收入	<b>4,152</b>	4,373
其他利息收入	<b>12,686</b>	12,684
可換股優先股公平值變動產生的收益	—	1,679
其他	<b>436</b>	1,121
	<b>17,274</b>	19,857

## 8. 財務費用

	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)
銀行及其他貸款利息	<b>8,755</b>	13,018
租賃負債利息開支	<b>375</b>	—
其他	<b>5,820</b>	1,233
	<b>14,950</b>	14,251

## 9. 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
	<b>1,474</b>	3,136
遞延稅項	<b>3,588</b>	3,591
	<b>5,062</b>	6,727

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。

## 10. 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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 10. 每股(虧損)/盈利(續)

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利(續)

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)。用作計算的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)
<b>盈利</b>	
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	(1,679)
	<hr/>
本公司股東應佔溢利，經調整	14,195
	<hr/> <hr/>
	股份數目 二零一八年
<b>股份</b>	
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	183,134,000
	<hr/>
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	636,825,000
	<hr/> <hr/>

## 11. 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)。

## 12. 投資物業

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於香港的物業	<b>478,780</b>	388,930
於美利堅合眾國(「美國」)的物業	<b>1,078,339</b>	1,080,315
	<b>1,557,119</b>	1,469,245

附註：

- (a) 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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業(包括位於香港與美國的辦公室、物業、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(「中和邦盟評估」)(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16,319,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣22,725,000元)，有關金額已於損益確認。於二零一九年六月三十日，本集團87%(二零一八年十二月三十一日：91%)的投資物業乃根據經營租賃租出。於二零一九年六月三十日，港幣719,778,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣719,061,000元)的美國投資物業已被質押，作為附註18所披露的港幣424,364,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣425,327,000元)銀行貸款的抵押品。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 12. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) 投資物業的公平值為三級經常性公平值計量。下文載列期初及期末公平值結餘的對賬。

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	1,469,245	721,212
添置	—	749,113
出售	—	(10,276)
轉撥自／(至)自用物業(附註)	74,000	(55,318)
匯兌調整	(2,445)	1,621
重估投資物業的收益	16,319	62,893
於期／年末	1,557,119	1,469,245

附註：

於本期間內，本集團已將其位於力寶中心的其中一個自用辦公室作為投資物業，以賺取租金收入。

### 13. 合營公司權益

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	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	785,709	858,618

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 13. 合營公司權益(續)

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	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	785,709	858,618

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 13. 合營公司權益(續)

附註：(續)

- (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。



## 13. 合營公司權益(續)

附註：(續)

(b) (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(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。

## 14. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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))	2,121,585	2,191,761
	<b>2,129,309</b>	<b>2,199,672</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 14. 按公平值計入損益的金融資產(續)

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)。

## 14. 按公平值計入損益的金融資產(續)

附註：(續)

(c)(iv) (續)

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。

## 15. 應收貸款

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
即期：		
向合營公司提供貸款(附註(a))	20,538	20,585
非即期：		
向合營公司提供貸款(附註(b))	358,538	413,940
	<b>379,076</b>	<b>434,525</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 15. 應收貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本金總額2,628,000美元(相等於約港幣20,538,000元)(二零一八年十二月三十一日：2,628,000美元(相等於約港幣20,585,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。應收貸款為無抵押、按年利率5%計息及須於要求時償還，因此於報告期末分類為流動資產。
- (b) 此外，於二零一九年六月三十日，本金總額53,125,000美元(相等於約港幣415,181,000元)(二零一八年十二月三十一日：53,125,000美元(相等於約港幣416,123,000元))的應收貸款為應收合營公司貸款。應收貸款為無抵押、按年利率5%至6%計息及須於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。

於二零一九年六月三十日，已計提非即期應收貸款虧損撥備港幣56,643,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,183,000元)。

## 16. 受限制銀行存款

於二零一九年六月三十日，受限制銀行存款指已抵押銀行存款港幣11,984,000元(二零一八年十二月三十一日：已抵押銀行存款及託管及儲備分別為港幣16,055,000元及港幣33,165,000元)。於二零一九年六月三十日，若干已抵押銀行存款港幣7,186,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣8,387,000元)已分類為流動資產，而已抵押銀行存款結餘港幣4,798,000元(二零一八年十二月三十一日：已抵押銀行存款結餘港幣7,668,000元及託管及儲備港幣33,165,000元)已分類為非流動資產。

託管及儲備即指強制性存款，以保障按揭貸款協議所載列的若干責任。該等現金結餘將主要用於支付下一期間的保險及房產稅以及在需要時為大修提供資金。託管及儲備已於本期間內悉數贖回。

已抵押銀行存款已用於擔保附註18(b)所披露的貸款。

## 17. 應付一間直接控股公司賬款

應付賬款為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 18. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	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
	<b>963</b>	87
<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
	<b>518,518</b>	425,533
	<b>519,481</b>	425,620

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。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%。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。
- (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(附註12)及受限制銀行存款(附註16)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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 19. 股本

	二零一九年 六月三十日	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	數目	港幣千元	數目	港幣千元
普通股		(未經審核)		(經審核)
於年初	451,390,000	185,453	450,990,000	184,881
已行使購股權	—	—	400,000	572
	<b>451,390,000</b>	<b>185,453</b>	451,390,000	185,453

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已根據購股權計劃配發及發行約 400,000 股每股面值港幣 0.96 元的普通股。

## 20. 可換股優先股儲備

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管理有限公司(「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(若干有限例外情況除外)。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 年報告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。

## 20. 可換股優先股儲備(續)

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。

### 修訂

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份補充契據(「第二份補充契據」)，據此，訂約方有條件地同意修訂可換股優先股的若干條款(「該等修訂」)，當中包括：(i) 將其兌換期提前致使其將於緊隨修訂生效日期後首個營業日開始(而並非自原先擬定可換股優先股發行日期起五年期結束時開始)；(ii) 將兌換價由港幣3元增加至港幣6元(可予調整)；及(iii) 將按非累計浮動年利率計算的可換股優先股應付股息調整為按固定年利率3%計算，惟酌情不派付限制於作出該等修訂後仍然有效。此外，倘本公司將於二零一八年六月三十日或之前(包括當日)的任何時間向任何人士(於有關新發行(「新發行」)日期為可換股優先股持有人的人士除外)發行任何本公司的新股份或可換股證券，兌換價將減少至港幣3.0元，同時自完成新發行起生效，惟：(i) 就有關數目的可換股優先股(或有關整數倍數)而言，該兌換價須僅為港幣3.0元，而該等數目的可換股優先股將使換股股東可於緊接完成新發行前增加其持股量至不少於(但最接近)其於本公司的股權(不包括其任何可換股優先股的持股量)(「經調整可換股優先股」)(按已兌換及悉數攤薄基準計及新發行及本公司的任何尚未兌換可換股及／或可轉換證券(可換股優先股除外))；及(ii) 經調整可換股優先股的數目將不得超過203,466,429股(「調整至經修訂換股價」)。

有關可換股優先股條款的修訂詳情載於日期為二零一八年一月二十八日的公告。

於二零一八年四月二十五日(「生效日期」)，第二份補充契據的先決條件已獲達成，而該等修訂於該日生效。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 20. 可換股優先股儲備(續)

### 修訂(續)

由於經調整可換股優先股的換股權不符合「以固定金額換取固定數量權益」標準，即不會透過考慮調整換股價以固定數額的現金或其他金融資產交換本公司固定數目的普通股而結算，故修訂入賬為剔除經調整可換股優先股。因此，經調整可換股優先股獲須計入負債部分，並於初步確認時按公平值計量。其後，其獲分類為按公平值計入損益的金融負債。經調整可換股優先股公平值港幣 77,301,000 元與其於生效日期賬面值港幣 610,399,000 元間的差額港幣 533,098,000 元確認為計入「儲備」的「其他儲備」，並於截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合權益變動表中呈列。

經修訂轉換價之調整於二零一八年七月一日屆滿(「調整屆滿」)。於調整屆滿後，經調整可換股優先股的轉換價定為港幣 6 元。因此，經修訂可換股優先股的轉換權僅涉及本公司固定數目的普通股(即以換取固定數目股權結付)，於二零一八年七月一日，經修訂可換股優先股重新分類為股權投資。「其他儲備」亦於調整屆滿後重新分類為可換股優先股儲備。

可換股優先股的變動載列如下：

	負債部分	可換股 優先股儲備	其他儲備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的結餘(經審核)	—	2,487,169	—
股本削減	—	(129,957)	—
於該等修訂後剔除權益至負債 公平值變動	77,301 (1,679)	(610,399) —	533,098 —
於二零一八年六月三十日(未經審核)	75,622	1,746,813	533,098
於調整屆滿後將可換股優先股由負債重新分類 至權益	(75,622)	608,720	(533,098)
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及 二零一九年六月三十日(未經審核)	—	2,355,533	—



## 20. 可換股優先股儲備(續)

### 修訂(續)

經修訂可換股優先股的公平值於實際日期及二零一八年六月三十日分別約為港幣 77,301,000 元及港幣 75,622,000 元，均根據二項式模型釐定。該估值由與本集團並無關連的獨立估值師中和邦盟評估釐定。該等模型的主要輸入數據如下：

	於生效日期	於二零一八年 六月三十日
股價	港幣 1.22 元	港幣 1.18 元
換股價	港幣 6.00 元 *	港幣 6.00 元 *
預期波幅	50.66%	50.57%
無風險利率	2.27%	2.26%
預期股息率	1.71%	1.70%

\* 受調整至經修訂換股價所限。

### 股本削減

根據本公司股東於二零一七年七月五日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，註銷 470,666,666 股可換股優先股緊隨於二零一七年八月十日向香港公司註冊處呈交的相關法定申報表於公眾記錄登記後生效(「股本削減」)。產生自股本削減之本公司可換股優先股儲備賬進賬約港幣 1,411,500,000 元已計入本公司股本削減賬，而本公司股本削減儲備賬金額約港幣 1,411,500,000 元已用於抵銷本公司累計虧損。

有關股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年八月十日的公告及本公司日期為二零一七年六月十三日的通函。

於二零一八年一月二十六日，盛美以本公司為受益人簽訂第二份註銷契據，據此，盛美同意實行股本削減，當中涉及進一步註銷盛美持有的 43,333,334 股可換股優先股(佔於二零一七年十二月三十一日全部已發行可換股優先股約 5.23%)(「第二次股本削減」)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 20. 可換股優先股儲備(續)

### 股本削減(續)

於第二次股本削減完成後，由第二次股本削減而產生的本公司可換股優先股儲備賬的進賬額約港幣 130,000,000 元已轉撥及進賬至本公司股本削減儲備賬；及本公司股本削減儲備賬的進賬額約港幣 130,000,000 元已用於抵銷本公司累計虧損。

有關第二次股本削減的詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日及二零一八年五月三日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

## 21. 永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司向本公司的母公司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，於過往年度，盛美就認購永久債券應向本公司支付的代價應透過抵銷盛美提供的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。本公司可選擇於永久債券發行日期後 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。

上述由盛美提供的其他貸款賬面值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 元已用作清償上述應付的代價。根據認購協議，先前透過盛美提供的其他貸款確認的注資約港幣 659,600,000 元已終止確認及轉撥至永久債券。永久債券計入本公司權益。

## 22. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

期內物業租金收入已於附註7中披露。本集團持有的物業均有已承諾租戶，物業的租賃期為六個月至八年(二零一八年十二月三十一日：六個月至八年)，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經營租賃的未來最低應收租金，其到期日如下：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
一年內	<b>79,189</b>	75,180
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>254,606</b>	248,863
五年後	<b>94,104</b>	124,326
	<b>427,899</b>	448,369

## 23. 承擔

本集團於報告期末的承擔如下：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
發展中物業	<b>19,136</b>	18,495

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 24. 關聯方交易

主要管理層人員酬金指本公司董事的薪酬，就截至二零一九年六月三十日止六個月為港幣1,299,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣1,249,000元)。

除於中期財務報表其他地方所披露的該等關聯方交易外，於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與其關聯方訂立以下交易。有關交易乃按本集團管理層釐定的估計市場價格進行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與同系附屬公司的交易：		
— 已付管理服務費	116	—
— 已付租金	—	35
— 已付樓宇管理費	—	4
與合營公司的交易		
— 已付資產管理費	2,385	1,634
— 已付物業管理費	151	206
— 其他貸款利息收入(附註(a))	(12,662)	(12,676)

- (a) 誠如附註15所述，本集團合共向合營公司Gemini-Rosemont授予應收貸款本金總額55,753,000美元。期內來自應收貸款所得利息收入約為港幣12,662,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣12,676,000元)。

## 25. 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：

第一級： 相同資產及負債於活躍市場中所報價格(未經調整)；

第二級： 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

第三級： 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)。

於二零一九年六月三十日 (未經審核)	於二零一九年六月三十日			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(i))	—	—	2,296	2,296
— 會籍債券(附註(ii))	—	—	5,428	5,428
— 非上市基金投資(附註(i)及(ii))	—	400,598	1,720,987	2,121,585
— 持作買賣的金融工具	155,971	—	—	155,971
	<b>155,971</b>	<b>400,598</b>	<b>1,728,711</b>	<b>2,285,280</b>
按公平值計入損益的金融負債				
— 持作買賣的金融工具	4,699	—	—	4,699

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 25. 公平值計量(續)

於二零一八年十二月三十一日(經審核)	於二零一八年十二月三十一日			總額 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
按公平值計入損益的金融資產				
— 非上市股本投資(附註(ii))	—	—	2,211	2,211
— 會籍債券(附註(i))	—	—	5,700	5,700
— 非上市基金投資(附註(ii))	—	401,645	1,790,116	2,191,761
— 持作買賣的金融工具	170,884	—	—	170,884
	<u>170,884</u>	<u>401,645</u>	<u>1,798,027</u>	<u>2,370,556</u>
按公平值計入損益的金融負債				
— 持作買賣的金融工具	401	—	—	401

於截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債第一級與第二級公平值計量之間並無任何轉換，及亦無轉入或轉出第三級。

附註：

- (i) 非上市股本投資、會籍債券及若干非上市基金投資的公平值已由獨立合資格估值師中和邦盟評估釐定，屬第三級公平值計量。金融工具的變動如下：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
於期／年初	<b>1,798,027</b>	1,795,074
於損益中確認的公平值變動	<b>(69,316)</b>	2,953
於期／年末	<b>1,728,711</b>	1,798,027

## 25. 公平值計量(續)

附註：(續)

(i) (續)

估值乃按以下重大不可觀察輸入數據釐定：

	估值技巧	重大不可觀察 輸入數據	範圍/價值	公平值對 輸入數據的 敏感度
會籍債券	市場法	經紀報價	港幣5,180,000元至 港幣5,750,000元	倘經紀報價增加5%， 公平值將會增加約港幣 271,000元。倘經紀報 價減少5%，公平值將 會減少約港幣271,000 元。
非上市股本及基金 投資，其主要可 用於住宅及商業 房地產投資	市場法	按物業質素 (例如物業的 景觀、樓層、 大小及狀況) 而定的溢價或 折讓	-15%至15%	倘折讓減少5%，公 平值將會增加約港 幣111,026,000元。 倘折讓增加5%，公 平值將會減少約港幣 111,026,000元。
非上市股本及基金 投資，其投資於 用於房地產項目	市場法	按物業質素(例 如物業的位 置、景觀、大 小、狀況及樓 齡)而定的溢 價或折讓	-3.5%至22%	倘折讓減少5%，公 平值將會增加約港 幣18,850,000元。 倘折讓增加5%，公 平值將會減少約港幣 18,850,000元。

(ii) 第二級項下的非上市基金投資的公平值已參考報告期末投資基金相關資產及負債的公平值釐定。

按攤銷成本計量的金融資產及金融負債均屬短期性質，因此，分別於流動資產及流動負債項下披露的按攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，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	於二零一九年	每股股份 的行使價 港幣	於二零一九年
				六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目		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 二零二一年六月二十二日	4,000,000 (好)	0.96	0.886%
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000 (好)	1.40	0.443%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	16,000,000 (好)	0.96	3.545%
				總計：18,000,000 (好)		3.988%



## 其他資料

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於二零一九年 六月三十日 可行使購股權 涉及的股份數目	每股股份 的行使價 港幣	於二零一九年 六月三十日 佔已發行 股份權益的 概約百分比
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000(好)	0.96	0.665%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：3,500,000(好)		0.775%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	1,000,000(好)	0.96	0.222%
		二零一五年三月九日	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日	500,000(好)	1.27	0.111%
				總計：1,500,000(好)		0.332%

附註：

「好」字表示股份為好倉。

## 其他資料

### 本公司相聯法團的股份的好倉

於二零一九年六月三十日，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 二零一九年 六月三十日 佔遠洋已發行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	18,387,000 (好)	0.241%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好)	1.680%
		(附註1)	
	信託受益人	14,230,200 (好)	0.187%
		(附註2)	
		總計：160,568,378 (好)	2.108%
沈培英	實益擁有人	3,352,500 (好)	0.044%
李洪波	實益擁有人	66,649 (好)	0.001%

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14,230,200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。

### 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若干股份獎勵計劃，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，作為挽留及鼓勵遠洋集團僱員的獎勵，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。

其他計劃包括遠洋的購股權計劃，其中一項計劃是遠洋透過日期為二零零七年九月三日之股東書面決議案採納的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」），據此，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。二零零七年購股權計劃已於二零一七年九月屆滿。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員及董事致力於提升遠洋的價值，並根據遠洋集團僱員的個別表現獎勵彼等所作出的貢獻。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

在遠洋於二零一八年八月六日舉行的股東特別大會上，遠洋股東批准了一項遠洋的新購股權計劃（「二零一八年購股權計劃」），據此，購股權可授予合資格參與人士以認購遠洋的新股份。採納該計劃旨在激勵遠洋集團的僱員致力為遠洋股東的利益提高遠洋及其股份的價值，而且使遠洋的薪酬制度更具競爭性，能夠吸引和留住實現遠洋戰略遠景目標所需的人才，並根據遠洋集團董事及僱員的個人表現及遠洋的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

## 其他資料

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條文規定被視為於遠洋(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於二零一九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	於二零一九年 六月三十日 已獎勵但尚未歸屬的 遠洋的股份數目	於二零一九年 六月三十日 佔遠洋 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一七年三月三十一日	684,000 (好)	0.009%
沈培英	實益擁有人	二零一七年三月三十一日	204,000 (好)	0.003%
李洪波	實益擁有人	二零一七年三月三十一日	54,000 (好)	0.001%

附註：「好」字表示遠洋的股份為好倉。

就二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃而言，下列董事已獲授該等計劃項下的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。於二零一九年六月三十日，由彼等持有的二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃項下的遠洋購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註6及7)	於二零一九年 六月三十日 可行使購股權 涉及的遠洋 股份數目	每股股份的 行使價 港幣	於二零一九年 六月三十日 所持該等購股權權益 佔遠洋 於二零一九年 六月三十日 已發行股本的 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)	540,000 (好)	4.04	0.007%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	6,000,000 (好)	3.80	0.079%
		二零一八年九月四日	(附註4)	25,000,000 (好)	3.96	0.328%
		二零一九年三月二十七日	(附註5)	50,000,000 (好)	3.37	0.657%
總計：				81,540,000 (好)		1.071%

## 其他資料

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註6及7)	於二零一九年六月三十日		
				可行使購股權 涉及的遠洋 股份數目	每股股份的 行使價 港幣	所持該等購股權權益 佔遠洋 於二零一九年 六月三十日 已發行股本的 概約百分比
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	0.066%
		二零一八年九月四日	(附註4)	10,000,000(好)	3.96	0.131%
		總計：		15,800,000(好)		0.207%
李洪波	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註1)	210,000(好)	4.04	0.003%
		二零一六年四月十三日	(附註2)	1,200,000(好)	3.80	0.016%
		二零一七年八月二十四日	(附註3)	2,000,000(好)	4.70	0.026%
		總計：		3,410,000(好)		0.045%

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。
- 於二零一八年八月二十四日至二零二二年八月二十三日可予行使。
- 於二零一九年九月四日至二零二三年九月三日可予行使。
- 於二零二零年三月二十七日至二零二四年三月二十六日可予行使。
- 上述所有於二零一五年八月二十七日、二零一六年四月十三日及二零一七年八月二十四日授出的遠洋購股權為根據二零零七年購股權計劃授出的購股權，可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使，購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使，而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
- 上述所有於二零一八年九月四日及二零一九年三月二十七日授出的遠洋購股權為根據二零一八年購股權計劃授出的購股權，可於五年期內行使，其中購股權的50%可於授出當日起計一年後行使；而所有購股權可於授出當日起計兩年後行使。
- 「好」字表示遠洋的股份為好倉。

## 其他資料

於二零一九年六月三十日，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」)。

於截至二零一九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 行使價 港幣	於二零一九年 一月一日的 結餘	可行使購股權涉及的股份數目			於二零一九年 六月三十日的 結餘	行使期
				於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於中期期間 已失效		
<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 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 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 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 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 二零二一年六月二十二日

## 其他資料

	授出日期	每股股份 行使價 港幣	於二零一九年 一月一日的 結餘	可行使購股權涉及的股份數目			於二零一九年 六月三十日的 結餘	行使期
				於中期期間 已授出	於中期期間 已行使	於中期期間 已失效		
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 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 二零二一年六月二十二日
本集團僱員	二零一一年八月二十六日	1.40	300,000 (好)	—	—	—	300,000 (好)	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日
	二零一三年八月九日	0.96	4,420,000 (好)	—	—	—	4,420,000 (好)	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日
	二零一五年三月九日	1.27	2,790,000 (好)	—	—	—	2,790,000 (好)	二零一五年三月九日至 二零二一年六月二十二日
總計			34,510,000 (好)	—	—	—	34,510,000 (好)	

附註：

「好」字表示股份為好倉。

## 董事購買股份或債券的權利

除上述於「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的證券權益」一節及「購股權計劃」一節中所披露者外：

- (a) 於中期期間任何時間，本公司、其控股公司、或任何其附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致使董事藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益；及
- (b) 在中期期間董事、其配偶或其18歲以下子女概無獲得認購本公司證券的權利，亦無行使任何此等權利。

## 其他資料

### 主要股東於本公司證券的權益

於二零一九年六月三十日，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／ 相關股份數目	佔二零一九年 六月三十日 已發行股份權益的 概約百分比
遠洋	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
耀勝發展有限公司	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
信洋國際有限公司	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
遠洋地產(香港)有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	受控法團的權益(附註2)	705,504,625(好)	156.30%
盛美管理有限公司(「盛美」)	實益擁有人	312,504,625(好)	69.23%
	實益擁有人	393,000,000(好) (附註1)	87.06%
		總計：705,504,625(好)	156.30%

附註：

- 該等股份為本公司於二零一四年十二月二十三日所發行之剩餘786,000,000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393,000,000股相關股份。
- 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋全資擁有。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705,504,625股股份中擁有權益。
- 「好」字表示股份為好倉。



除於此披露者外，於二零一九年六月三十日，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」審閱本集團截至二零一九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二零一九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。

## 其他資料

### 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二零一八年年報日期起的資料變動載列如下：

沈培英先生(執行董事)兼任遠洋之公司秘書及上市規則第 3.05 條所規定之授權代表職務，自二零一九年七月一日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料根據上市規則第 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。

代表董事局

執行董事

黎國鴻

二零一九年七月三十一日

## 董事局

### 榮譽主席

李明

### 執行董事

沈培英(首席執行官)  
黎國鴻

### 非執行董事

李明(榮譽主席)  
李洪波  
唐潤江

### 獨立非執行董事

羅子璘  
盧煥波  
陳英順

## 審核委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
陳英順

## 薪酬委員會

羅子璘(主席)  
盧煥波  
陳英順

## 提名委員會

李明(主席)  
沈培英  
羅子璘  
盧煥波  
陳英順

## 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 54 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)