

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)

**截至二零一六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**」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零一六年六月三十日止六個月(「**中期期間**」)的中期業績。

財務回顧

收入

於中期期間，本集團錄得總收入約港幣9,600,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣12,400,000元)，其中包括租金收入約港幣9,200,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣8,800,000元)及股息收入約港幣400,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣2,000,000元)。

分屬於本公司股東的虧損

於中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣288,700,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：虧損約港幣269,600,000元)。錄得該虧損乃主要由於：

- (i) 應佔本公司合營公司 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「**SPRE 基金**」) 的虧損約港幣159,500,000元。本集團已於二零一六年六月透過出售機明有限公司(「**機明**」，本公司全資附屬公司，持有SPRE基金50%權益) 出售於SPRE基金持有的全部權益，總代價為人民幣970,000,000元(約港幣1,131,400,000元)，已確認出售產生的輕微虧損約港幣7,400,000元；及
- (ii) 財務費用約港幣141,700,000元，包括於中期期間向本公司控股股東遠洋集團控股有限公司(「**遠洋**」，連同其附屬公司統稱為「**遠洋集團**」) 的間接全資附屬公司盛美管理有限公司(「**盛美**」) 所借的貸款有關的非現金估計利息開支約港幣108,400,000元。

本集團因而於中期期間錄得每股基本虧損約港幣0.64元，而去年同期則為每股基本虧損約港幣0.60元。

董事局並不建議就中期期間派發任何中期股息。

財務資源及流動資金

於二零一六年六月三十日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約港幣5,763,700,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣6,528,200,000元) 及約港幣3,789,900,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣3,956,300,000元)。

於二零一六年六月三十日，本集團錄得總貸款賬面值約港幣1,925,300,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣2,465,000,000元)，主要包括(a) 盛美提供的無抵押貸款賬面值約港幣1,476,400,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣1,941,900,000元)，其中約港幣258,600,000元列作流動負債；及(b) 無抵押銀行貸款賬面值約港幣448,800,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣497,800,000元)，其中全部款項將須於一年內償還。除上述者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無任何其他計息債項。

於二零一六年六月三十日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為港幣1,265,300,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣851,500,000元)，而於二零一六年六月三十日，本集團的流動比率約為1.89倍。本集團於二零一六年六月三十日的淨借貸比率按貸款總額(其中盛美股東貸款約佔77%)減現金資源再除以總股東權益計算，約為17%(二零一五年十二月三十一日：41%)。

在遠洋集團的持續強力財務支持下，憑藉我們適當的財務管理政策，我們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。

匯率波動風險及相關對沖

於中期期間，本集團資產及負債主要以港幣、美元、人民幣及澳元結算。鑒於人民幣及澳元匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將在適當時進行任何相關對沖。

業務回顧

本集團主要從事基金平台投資、物業投資、基金投資及證券投資業務。

本集團於中期期間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本公佈下文披露的本集團未經審核簡明綜合財務報表附註4。

基金平台投資

透過基金平台投資，本集團可透過不同的結構性工具，於美利堅合眾國(「美國」)或有投資機會出現的其他國家參與物業項目，以讓本集團分享該等投資的潛在收益。

為了把握美國物業市場的增長，同時提升本集團在當地的知名度，本集團多年來一直在美國物業市場積極尋求穩健的投資機會，其中包括本公司日期為二零一四年十二月三十一日的公告所披露於Gemini-Rosemont Realty LLC(「GR Realty」)的投資。GR Realty為主要從事擁有及／或管理投資組合的成熟平台，於二零一六年六月三十日，其投資組合由美國20個州的71項商業物業組成，包括112幢樓宇，總面積約為14,400,000平方呎。於二零一六年上半年，

GR Realty 成功從信譽良好的投資者處融資股權款項約 80%，以收購位於美國加州聖地牙哥市中心心臟地段的優質甲級寫字樓。GR Realty 向該甲級寫字樓的物業擁有人提供相關的資產及物業管理以及租賃服務，並賺取管理費收入。

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 31,800,000 元，並收取來自 GR Realty 控制的若干參股項目的股息約港幣 12,400,000 元。於二零一六年六月三十日，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 955,000,000 元。

透過投資 GR Realty，本集團將不僅能利用其管理團隊於商業房地產市場所具備的專業知識、經驗及商業網絡，亦能藉此擴大本集團的基金平台投資業務及物業投資組合至美國多個州份，同時藉助其在美國的知名度及佔有率，讓本集團立於優勢地位。

經考慮本集團的現有現金結餘及本集團的融資成本，於二零一六年三月，本集團訂立一份貸款協議，向 GR Realty 提供最大總額為 6,300,000 美元的無抵押貸款，按年率 6% 計息，以促進 GR Realty 的日後擴張，從而將為本集團創造價值。詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十一日的公告。

SPRE 基金(於二零一六年六月出售)

誠如本公司日期為二零一六年五月十九日及二零一六年六月二十八日的公告及日期為二零一六年六月十日的通函所披露，於二零一六年六月，本集團透過以總代價人民幣 970,000,000 元出售機明的全部股權及轉讓本集團提供的股東貸款，完成出售其於 SPRE 基金的權益。出售導致本集團於中期期間產生虧損約港幣 7,400,000 元。

於中期期間內，本集團已確認應佔 SPRE 基金的虧損約港幣 159,500,000 元，主要由於物業市場(尤其是二三線城市)面臨重重挑戰。

有關出售使本集團可集中高級管理層資源及將其於 SPRE 基金的投資的餘下價值變現，以在激烈的市場環境中尋求其他海外投資機會。

物業投資

於二零一六年六月三十日，本集團持有多項投資物業，包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約16,000平方呎，以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約17,000平方呎，出租率88%（以平方呎計算），並於中期期間確認租金收入約港幣9,200,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣8,800,000元）。位於香港及紐約的投資物業分別錄得重估收益約港幣4,400,000元及港幣5,000,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

於二零一六年五月，本集團訂立買賣協議，以總現金代價53,000,000美元收購兩幢位於紐約曼克頓Sixth Avenue、彼此相鄰的物業，以擴大其在紐約的物業投資組合，本集團相信該區為美國最佳的物業市場之一。董事局認為該等物業位處紐約最繁忙的零售區之一的黃金地段，擁有極旺的人流，通過各地鐵及鐵路網絡，與其他區域連接，交通極其方便，中期而言將帶來吸引的升值潛力。有關收購的詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日的公告及日期為二零一六年六月二十日的通函。

基金投資

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。

基金投資組合列為可供出售投資，於二零一六年六月三十日錄得賬面值約港幣2,105,600,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣2,100,400,000元）。除其他變動外，由於環球金融市場反覆波動，基金投資公平值減少約港幣14,800,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：公平值增加約港幣32,700,000元），已計入中期期間的其他全面收益。於中期期間並無確認基金投資的任何收入或收益。

證券及其他投資

證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，我們維持具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。

於中期期間，本集團錄得來自證券及其他投資的股息收入約港幣400,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：約港幣2,000,000元），以及由於全球資本市場高度波動，因持作買賣的金融工具的公平值發生變動而錄得虧損約港幣16,900,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：虧損約港幣6,100,000元）。

於二零一六年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由對香港上市證券約港幣4,800,000元（二零一五年十二月三十一日：約港幣10,600,000元）以及境外上市證券約港幣67,000,000元（二零一五年十二月三十一日：境外及中華人民共和國上市證券約港幣139,000,000元）的投資組成。

發展前景

展望二零一六年下半年，全球經濟前景將會不明朗，尤其是英國脫歐所帶來的潛在不利影響。就瞬息萬變的市場環境迅速作出反應及對投資機遇採取謹慎的策略，成為我們於釐定及執行投資策略時的關鍵重點。

本集團將繼續於香港及海外房地產市場加強專業知識，並遵守價值投資原則，以帶來持續增長及回報，不斷擴展我們在房地產市場的業務範疇，同時維持穩健嚴謹的財務管理政策，以確保本集團可持續發展。特別就美國市場而言，我們將繼續善用GR Realty的成熟平台，以使本集團充分進入美國市場及獲得專業知識，適時把握當地市場機遇，透過管理及投資美國房地產資產，為本集團帶來可觀投資回報。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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>171,360</u>	<u>517,065</u>
收入	4	9,638	12,418
其他收入		20,108	5,945
員工成本		(13,054)	(10,080)
購股權費用		(599)	(4,466)
折舊		(573)	(1,075)
其他費用		(18,940)	(25,683)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(16,904)	(6,104)
投資物業公平值變動產生的收益		9,443	—
出售可供出售投資的收益		—	5,084
應佔合營公司業績	8	(128,706)	(223,915)
出售附屬公司的虧損	11	(7,388)	—
財務費用		<u>(141,710)</u>	<u>(21,686)</u>
除所得稅前虧損		(288,685)	(269,562)
所得稅	5	<u>—</u>	<u>—</u>
期內虧損		<u>(288,685)</u>	<u>(269,562)</u>
期內虧損分屬於：			
本公司股東		<u>(288,685)</u>	<u>(269,562)</u>
分屬於本公司股東虧損的每股虧損	6		
— 基本(港元)		(0.64)	(0.60)
— 攤薄(港元)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	(288,685)	(269,562)
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	(14,845)	32,721
換算海外業務的匯兌差額	(215)	(108)
應佔合營公司其他全面收益	8	—
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	11	—
期內的其他全面收入	46,284	32,613
期內全面總收入	<u>(242,401)</u>	<u>(236,949)</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u>(242,401)</u>	<u>(236,949)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		537,923	528,275
物業、機器及設備		2,813	3,384
合營公司權益	8	955,030	2,167,916
可供出售投資	9	2,215,834	2,207,382
已付按金		4,821	—
應收貸款		625,076	573,504
		<u>4,341,497</u>	<u>5,480,461</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		11,076	14,059
已付收購持作轉售物業按金		47,463	—
應收貸款		26,408	26,393
持作買賣的金融工具		71,935	155,825
短期銀行存款		107,876	214,576
銀行結餘及現金		1,157,468	636,918
		<u>1,422,226</u>	<u>1,047,771</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		46,631	39,178
應付同系附屬公司賬款		—	65,880
應付稅項		102	102
貸款	10	707,491	863,333
		<u>754,224</u>	<u>968,493</u>
淨流動資產		<u>668,002</u>	<u>79,278</u>
總資產減流動負債		<u><u>5,009,499</u></u>	<u><u>5,559,739</u></u>

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		184,881	184,881
儲備		<u>3,605,013</u>	<u>3,771,465</u>
總權益		<u>3,789,894</u>	<u>3,956,346</u>
非流動負債			
貸款	10	1,217,837	1,601,625
遞延稅項負債		<u>1,768</u>	<u>1,768</u>
		<u>1,219,605</u>	<u>1,603,393</u>
總權益及非流動負債		<u><u>5,009,499</u></u>	<u><u>5,559,739</u></u>

附註

1. 一般資料

截至二零一六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。

本截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績報告所載有關截至二零一五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。有關該法定財務報告而須按香港公司條例(第662章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第662章)第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司將於適當時候向香港公司註冊處遞交截至二零一五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662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，故須與本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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。

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二零一五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依從者一致。

本集團於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈的多項新訂或經修訂準則及詮釋(「**新訂或經修訂香港財務報告準則**」)。在本期間內應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對本簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於本簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒發但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號的修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號的修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴

¹ 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期延遲

本集團已開始評估採納上述新訂、經修訂或修正準則及詮釋對本集團的相關影響。本集團尚未能確定會否導致本集團的會計政策及綜合財務報表呈列有重大變化。

4. 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 — 為房地產發展項目提供管理及行政服務，並投資房地產基金平台。
2. 物業投資 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入。
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。

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：

截至二零一六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 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)	合計 港幣千元 (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的 銷售所得款項	—	—	—	(171,360)	(171,360)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>—</u>	<u>9,208</u>	<u>—</u>	<u>430</u>	<u>9,638</u>
分部業績	<u>(125,429)</u>	<u>15,216</u>	<u>4,830</u>	<u>(14,616)</u>	<u>(119,999)</u>
銀行存款利息收入					1,266
財務費用					(141,710)
未分配的企業支出					<u>(28,242)</u>
除所得稅前虧損					<u>(288,685)</u>

截至二零一五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 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)	合計 港幣千元 (未經審核)
分部收入	1,606	8,844	620	518,413	529,483
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	—	—	(517,065)	(517,065)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>1,606</u>	<u>8,844</u>	<u>620</u>	<u>1,348</u>	<u>12,418</u>
分部業績	<u>(227,474)</u>	<u>7,134</u>	<u>(1,105)</u>	<u>(7,124)</u>	<u>(228,569)</u>
銀行存款利息收入					999
財務費用					(21,686)
未分配的企業支出					<u>(20,306)</u>
除所得稅前虧損					<u>(269,562)</u>

除向首要營運決策者呈報的證券及其他投資分部收益內計入出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，本集團於香港財務報告準則第8號下的營運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。

本集團資產及負債按匯報分部的分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	1,417,543	2,577,694
— 物業投資	600,058	537,107
— 基金投資	2,316,456	2,306,177
— 證券及其他投資	635,140	711,734
未分配資產	794,526	395,520
	<u>5,763,723</u>	<u>6,528,232</u>
綜合資產總值		
	<u><u>5,763,723</u></u>	<u><u>6,528,232</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	9,844	14,739
— 物業投資	3,525	4,593
— 基金投資	—	48
— 證券及其他投資	10,977	5,401
未分配負債	1,949,483	2,547,105
	<u>1,973,829</u>	<u>2,571,886</u>
綜合負債總值		
	<u><u>1,973,829</u></u>	<u><u>2,571,886</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、並無分配至某分部的若干短期銀行存款以及銀行存款及現金除外)。

分部負債包括分配至各經營分部的所有負債(應付稅項、貸款、應付同系附屬公司賬款、遞延稅項負債以及未分配其他應付賬款及應計費用除外)。

上文所披露的資料為根據首要營運決策者為評估分部表現及分配資源至分部而定期審閱本集團各部門的內部報告所識別的分部。

5. 所得稅

由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月並無在香港產生或來自香港的應課稅溢利(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

海外稅項乃根據本集團經營所在司法權區的適用稅率計算。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月並無須繳納海外稅項的溢利(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

6. 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288,685,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣269,562,000元)及期內已發行450,990,000股普通股(截至二零一五年六月三十日止六個月：448,642,000股普通股)的加權平均數計算。

由於可換股優先股及／或未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄作用，故並無就攤薄對截至二零一六年六月三十日及二零一五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。

7. 中期股息

董事不建議就中期期間派發中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

8. 合營公司權益

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	919,763	2,133,057
商譽	35,267	34,859
於期／年末	<u>955,030</u>	<u>2,167,916</u>
	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期／年初	2,167,916	1,772,482
注資	408	1,455,218
股息分派	(12,373)	(10,150)
出售(附註11)	(1,060,153)	—
攤佔收購後虧損及其他全面收入	<u>(140,768)</u>	<u>(1,049,634)</u>
於期／年末	<u>955,030</u>	<u>2,167,916</u>

本集團於二零一六年六月三十日及二零一五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
					二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月 三十一日	
Sino Prosperity Real Estate Limited	註冊成立	開曼群島	中華人民共和國 (「中國」)	普通股	—	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	中國	普通股	—	50%	投資顧問
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	有限合夥人權益#	37.19%	37.19%	物業投資及管理

* A類成員權益指對合營公司有控制權的權益

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。

9. 可供出售投資

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股本投資，按成本計	107,277	107,313
會所債券，按成本計	3,333	—
非上市基金投資		
— 按公平值計	366,417	361,262
— 按成本計	1,739,137	1,739,137
	2,105,554	2,100,399
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	<u>2,215,834</u>	<u>2,207,382</u>

10. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<i>即期：</i>		
融資租賃項下的責任	45	45
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還	707,446	863,288
	<u>707,491</u>	<u>863,333</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	48	71
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還	—	399,833
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還	758,614	758,270
— 無抵押及須於五年後償還	459,175	443,451
	<u>1,217,837</u>	<u>1,601,625</u>
	<u>1,925,328</u>	<u>2,464,958</u>

11. 出售附屬公司

於二零一六年五月十九日，本公司訂立買賣協議以出售名為機明有限公司（「機明」）的全資附屬公司，並向環球鑫彩控股有限公司轉讓本集團提供的所有貸款約港幣2,308,875,000元的利益（「貸款轉讓」），現金代價約為人民幣970,000,000元（相等於約港幣1,131,379,000元）。機明為一間投資控股公司，其直接持有兩間合營公司的50%股權，即(i)Sino Prosperity Real Estate Limited（附註8）（投資控股公司，其附屬公司從事物業開發及在中國提供裝修及裝飾服務）；及(ii)Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited（附註8）（從事提供投資諮詢服務）。在出售完成後，機明將不再為本公司的附屬公司。出售機明已於二零一六年六月二十八日完成。有關出售的詳情載於本公司日期為二零一六年五月十九日及二零一六年六月二十八日的公告，以及日期為二零一六年六月十日的通函。

出售產生的虧損於簡明綜合收益表列作「出售附屬公司的虧損」，並按下列各項計算：

港幣千元

出售負債淨額：

合營公司權益(附註8)	1,060,153
預付款項	15
應付直接控股公司款項	<u>(2,308,875)</u>
	(1,248,707)

出售附屬公司的虧損：

已收代價	1,131,379
出售負債淨值	1,248,707
出售附屬公司的資產淨值從股權重新分類為損益的累計匯兌差額	(73,406)
貸款轉讓	<u>(2,308,875)</u>
有關出售附屬公司的直接開支	<u>(5,193)</u>

出售附屬公司的虧損

(7,388)

按以下方式支付：

現金	<u><u>1,131,379</u></u>
----	-------------------------

出售附屬公司的現金及現金等值流入淨額的分析如下：

港幣千元

出售附屬公司產生的現金流入淨額：

已收現金代價	<u><u>1,131,379</u></u>
--------	-------------------------

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(「**聯交所**」)網站(www.hkexnews.hk)刊載。

企業管治

於中期期間，本公司已於聯交所證券上市規則(「**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**」)，惟第A.6.7及E.1.2條守則條文除外，其規定李明先生(董事局榮譽主席兼非執行董事，「**榮譽主席**」)及全體其他非執行董事應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(i)榮譽主席及李洪波先生(為非執行董事)未能出席本公司於二零一六年四月二十二日舉行的股東週年大會及本公司於二零一六年六月二十八日舉行的股東特別大會(「**股東特別大會**」)；及(ii)鄧偉先生(為獨立非執行董事)未能出席股東特別大會。

核數師及審核委員會的審閱

應本公司審核委員會(「**審核委員會**」)的要求，本公司的核數師已按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零一六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二零一六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中期期間遵守標準守則所載的要求標準。

本公司亦已採納一套有關相關僱員進行證券交易的行為守則，其條款不遜於標準守則所載的要求標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而可能取得有關本公司證券的內幕消息的相關僱員，於買賣本公司證券時遵守該守則。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於中期期間內並無購買、出售或贖回本公司的上市股份。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零一六年七月二十二日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：

沈培英先生
崔月明女士
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生
盧煥波先生
鄧偉先生