

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公佈

盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一三年六月三十日止六個月(「中期期間」)的中期業績。

財務回顧

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得總收入約港幣110,415,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約港幣5,912,000元)及分屬於本公司股東的溢利約港幣58,158,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約港幣9,711,000元)。本集團於中期期間錄得溢利，主要因於二零一三年五月出售本集團一間附屬公司(其擁有上海瑞安廣場若干單位)(「出售事項」)產生收益約港幣45,667,000元以及應佔合營公司業績約港幣26,392,000元所致，但該等收益被來自持作買賣金融工具的公平值變動產生的虧損約港幣7,648,000元所抵銷。

董事局不建議就二零一三年上半年派發任何中期股息及擬儲備更多現金資源以把握投資機會，從而為其股東帶來長期收益。

財務資源及流動資金

於二零一三年六月三十日，本集團的借款總額約為港幣 574,720,000 元，其中約港幣 124,887,000 元須於一年內償還。除上述者外，於二零一三年六月三十日，本集團並無任何其他有息負債。本集團的淨借貸比率(總借款淨值除以總股東權益)處於合理水平，為 0.38 倍(二零一二年十二月三十一日：0.32 倍)。

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及現金等值約為港幣 371,660,000 元(二零一二年十二月三十一日：約港幣 399,244,000 元)及流動比率約為 4.7 倍(二零一二年十二月三十一日：約 8.1 倍)。

本集團的總資產值及資產淨值於二零一三年六月三十日分別為約港幣 1,123,459,000 元(二零一二年十二月三十一日：約港幣 1,074,616,000 元)及約港幣 539,827,000 元(二零一二年十二月三十一日：約港幣 492,554,000 元)。

由此證明本集團擁有雄厚的經濟實力，能夠保持充裕的財政資源來把握未來機會，擴大業務。

業務回顧

本集團於往年一直持續專注於多元化業務分部，並持續評估中期期間不斷變化的市場形勢，同時以審慎但積極的方式致力發展核心業務分部－物業投資、證券及其他投資以及基金管理。

物業投資

於中期期間，中華人民共和國(「中國」)政府及香港政府實施多項措施規管物業市場，某程度為熾熱之物業市場降溫，但長期而言將促進市場健康及穩健發展。中國的物業價格在二零一三年五月連續第 12 個月錄得升幅，但增速持續放緩，出現靠穩跡象；而香港物業價格穩定但交易量顯著下降。

中期期間的總租金收入約港幣6,719,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約港幣4,588,000元)。租金收入增加主要由於於二零一二年所收購的投資物業大多於二零一二年第二季度及其後完成，因而彼等的實際租金收入的貢獻表現自二零一二年下半年起才開始反映。

於二零一三年六月十三日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價約港幣59,818,000元收購位於香港金鐘道89號力寶中心2座的一個單位(總樓面面積約2,412平方英尺)。收購已於二零一三年七月完成。有關該收購的詳情請參閱本公司日期為二零一三年六月十三日的公告。

我們將繼續專注於物業投資組合管理，以增加穩定的租金收入流及把握潛在資本增值良機。

證券及其他投資

二零一三年第一季度，在承接美國聯邦儲備局於二零一二年第三季度推出的第三輪量化寬鬆措施及歐洲央行宣佈的直接貨幣交易計劃情況下，道瓊斯工業平均指數創歷史新高，而歐洲股市幾乎升至二零零八年以來五年新高。然而，二零一三年三月歐洲及美國股市在塞浦路斯的資金缺乏危機下開始突然暴跌。塞浦路斯的危機引發意想不到的後果，並為全球帶來了一個不祥的信號，使它們擔心歐元區主權債務危機再次來臨。此外，中國自二零一三年三月兩會(全國人民代表大會及中國人民政治協商會議)收緊寬鬆貨幣政策後經濟開始惡化。於二零一三年六月，美聯儲局主席伯南克宣佈美聯儲局縮減及退出其上次量化寬鬆計劃的暫定時間表，導致國債債券孳息率大幅攀升。中國政府透過整頓國內資金流動性以抑制信貸增長，中國的銀行間拆借利率急升並引起流動性緊絀的恐慌，導致整體投資情緒進一步惡化。這種對全球市場金融市場穩定性及經濟情況突然轉變呈現悲觀的景象在二零一三年初乃始料未及。

一方面，由於買賣黃金交易的收入的增加約為港幣95,630,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)，我們於中期期間確認的證券及其他投資業務的收入約為港幣98,413,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約港幣1,324,000元)。另一方面，由於市況波動，我們於中期期間錄得來自持作買賣的金融工具的公平值變動的虧損約港幣7,648,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約港幣3,251,000元)。

於二零一三年六月三十日，我們投資組合的賬面價值約為港幣474,081,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣270,262,000元)。投資組合的價值增長乃主要由於本集團於中期期間投資港幣200,000,000元於一個管理良好的投資基金所致。該投資事項由本公司於二零一三年四月五日公佈，當時本公司宣佈本集團擬認購不超過500,000股參與可贖回優先股(「參與股份」)，總認購價為不超過港幣200,000,000元，須以現金支付。參與股份屬非上市及由一間於香港境外註冊成立的投資實體發行。建議投資的其他詳情載於本公司日期為二零一三年四月二十六日的通函。建議投資已於二零一三年五月十四日在本公司股東特別大會上獲股東批准。於二零一三年六月十四日，本集團支付港幣200,000,000元以認購500,000股參與股份。

本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散投資的投資組合，以避免任何單一市場的波動。本集團於二零一三年六月三十日的現金及銀行結餘約為港幣371,660,000元，我們相信我們有能力在市場機會出現時擴大投資組合。

本集團對二零一三年下半年抱持樂觀態度，將繼續採取積極審慎的策略在爭取可觀的投資回報的同時，盡量減低投資風險。

基金管理

本集團於二零一二年下半年開始從基金管理業務中獲得收入，於中期期間錄得的基金管理業務收入約為港幣5,283,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月亦錄得應佔合營公司業績約港幣26,392,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣514,000元)。

中國的新領導班子提出加快實現城鎮化，支持經濟持續增長。本集團對中國長遠前景抱持正面態度，並相信中國市場存在大量投資機遇。我們將充分利用已累積的基金管理經驗、優勢及實力，繼續積極開拓具吸引力的投資機會(尤其是與房地產、金融及投資有關的業務)，以擴大該業務分部的規模及進一步拓寬我們的收入基礎。

前景

儘管全球經濟仍然脆弱，尤其歐元區主權債務危機重燃及美國可能會撤銷其貨幣政策措施以及中國經濟增長可能放緩所帶來的種種挑戰，然而我們預期所有主要中央銀行，包括美國聯邦儲備局、歐洲中央銀行、英國中央銀行及日本央行，將繼續實施貨幣寬鬆政策以刺激經濟增長及改善就業市場。此外，中國新領導班子提出加快實現城鎮化，預期可支持經濟持續增長的勢頭。整體而言，機遇與挑戰廣泛並存。

本集團已準備就緒迎接未來挑戰及把握機會。憑藉過往數年持續的策略擴充及業務多元化，我們對業務前景更有信心。我們將努力提高我們現有組合的回報及繼續探索更穩健的投資機會以增強我們業務分部的核心競爭力。我們將依據全球經濟變化適時調整我們的投資策略，加緊應對挑戰及把握出現的機遇。

整體而言，我們將依據分散風險、良好收益回報及最優規模的原則，維持積極和務實的投資方式及審慎把握投資機會，同時確保穩健的財務狀況，旨在達致為股東帶來的長期豐厚回報增長策略。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 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		480,449	633,365
營業額	3	110,415	5,912
黃金存貨的變動		(100,623)	(544)
其他收入		1,049	1,771
員工成本		(3,470)	(2,970)
折舊		(122)	(96)
其他費用		(3,721)	(3,717)
持作買賣的金融工具公平值 變動產生的虧損		(7,648)	(3,251)
出售附屬公司的收益			
— 不包括匯兌儲備		33,963	—
— 於出售附屬公司時從 匯兌儲備重新分類		11,704	—
		45,667	—
應佔合營公司業績		26,392	514
財務費用		(9,005)	(7,778)
除所得稅前溢利／(虧損)		58,934	(10,159)
所得稅(開支)／抵免	4	(776)	448
期內溢利／(虧損)		58,158	(9,711)
期內溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		58,158	(9,711)
每股分屬於本公司股東的盈利／(虧損)	5	港仙	港仙
— 基本		13.1	(2.2)
— 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利／(虧損)	58,158	(9,711)
其他全面收入：		
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	819	(3,608)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	(11,704)	—
期內的其他全面收入	(10,885)	(3,608)
期內全面總收入	<u>47,273</u>	<u>(13,319)</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u>47,273</u>	<u>(13,319)</u>

簡綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
非流動資產			
投資物業		251,800	394,859
物業、機器及設備		898	264
合營公司權益		2,788	6,715
可供出售投資	7	236,546	36,088
收購投資物業按金		5,982	—
		<u>498,014</u>	<u>437,926</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		15,585	1,920
應收合營公司賬款		665	1,352
持作買賣的金融工具		237,535	156,365
其他投資		—	77,809
銀行短期存款		81,399	108,932
銀行結餘及現金		290,261	290,312
		<u>625,445</u>	<u>636,690</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		8,892	16,685
應付稅項		20	339
貸款		124,887	61,664
		<u>133,799</u>	<u>78,688</u>
淨流動資產		<u>491,646</u>	<u>558,002</u>
總資產減流動負債		<u>989,660</u>	<u>995,928</u>
資本及儲備			
股本		22,275	22,275
儲備		517,552	470,279
總權益		<u>539,827</u>	<u>492,554</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		—	6,541
貸款		449,833	496,833
		<u>449,833</u>	<u>503,374</u>
總權益及非流動負債		<u>989,660</u>	<u>995,928</u>

簡綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

中期財務報表不包括香港財務報告準則（即香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則及詮釋）規定年度財務報表須載列的所有資料，故須與本公司截至二零一二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，儘管香港會計準則第1號（修訂本）「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。

2. 主要會計政策

除若干物業及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二零一二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，對該等簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於該等簡明綜合財務報表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新訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量 －衍生工具的變更及套期會計的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²

¹ 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

3. 分部資料

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

本集團就其經營分部確認下列可匯報分部：

1. 物業投資－租賃辦公室物業的租金收入
2. 證券及其他投資－投資於各種證券及產生投資收入
3. 基金管理－為物業發展提供管理及行政服務

以下為本集團於回顧期內按可匯報分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一三年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣(千元) (未經審核)	證券及 其他投資 港幣(千元) (未經審核)	基金管理 港幣(千元) (未經審核)	合計 港幣(千元) (未經審核)
分部收入	6,719	578,862	5,283	590,864
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	(480,449)	—	(480,449)
簡明綜合收益表中所呈列的 營業額	<u>6,719</u>	<u>98,413</u>	<u>5,283</u>	<u>110,415</u>
分部業績	<u>6,616</u>	<u>(7,221)</u>	<u>5,283</u>	4,678
銀行存款利息收入				1,049
應佔合營公司業績				26,392
出售附屬公司的收益				45,667
財務費用				(9,005)
未能分配的企業支出				(9,847)
除所得稅前溢利				<u>58,934</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業投資 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	4,588	634,689	639,277
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	(633,365)	(633,365)
簡明綜合收益表中所呈列的營業額	<u>4,588</u>	<u>1,324</u>	<u>5,912</u>
分部業績	<u>3,534</u>	<u>(3,722)</u>	(188)
銀行存款利息收入			1,771
應佔合營公司業績			514
財務費用			(7,613)
未能分配的企業支出			(4,643)
除所得稅前虧損			<u>(10,159)</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收錄出售持作買賣金融工具的銷售所得款項外，營運分部的會計政策與香港財務報告準則第8條所述的本集團會計政策相同。分部業績為各分部的除所得稅前溢利或虧損而未計及分配銀行存款利息收入、出售附屬公司的收益、應佔合營公司業績、財務費用及未能分配的企業支出(包括中央行政成本及董事酬金)。此作為向首要營運決策者匯報的方法以進行資源分配及表現評估。

本集團資產按可匯報分部的分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣(千元) (經審核)
物業投資	258,141	395,713
證券及其他投資	<u>240,390</u>	<u>344,394</u>
分部總資產	498,531	740,107
未分配	<u>624,928</u>	<u>334,509</u>
總資產	<u>1,123,459</u>	<u>1,074,616</u>

分部資產包括所有資產，但並非經營分部業務活動直接應佔的公司資產除外，乃由於該等資產以群組方式管理。

以上資料披露為根據首要營運決策者為分部表現評估及資源分配而定期審閱本集團各部門的內部報告所確定的分部。

4. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣(千元)	港幣(千元)
	(未經審核)	(未經審核)
稅項支出包括：		
即期稅項：		
海外所得稅	270	256
往年不足／(過度)撥備：		
海外所得稅	506	(704)
所得稅開支／(抵免)	<u>776</u>	<u>(448)</u>

由於本集團於截至二零一三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(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本公司的相關中國附屬公司按25%的稅率計算(截至二零一二年六月三十日止六個月：25%)。

5. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)乃根據期內溢利約港幣58,158,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：虧損約港幣9,711,000元)及期內已發行445,500,000股普通股(截至二零一二年六月三十日止六個月：445,500,000股普通股)計算。

計算每股攤薄盈利／(虧損)時假設並無行使本公司的尚未行使購股權，原因是該等購股權的行使價較股份於所呈列兩個期間的平均市價為高。

6. 股息

董事不建議派發中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：零)。

7. 可供出售投資

	二零一三年 六月三十日 港幣(千元) (未經審核)	二零一二年 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(附註(a)及(b))	36,876	36,418
非上市投資，按成本計(附註(c))	200,000	—
可供出售投資減值虧損	(330)	(330)
	<u>236,546</u>	<u>36,088</u>

附註：

- (a) 非上市股本投資指對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有該等投資公司的股權不超過5%)發行的非上市股本證券的投資。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，故非上市股本投資於報告期末按成本減值計量。
- (b) 在非上市股本投資當中，本集團承諾根據投資合約向一間非上市實體注資2,000,000美元。於本報告期末，1,400,000美元(二零一二年十二月三十一日：1,400,000美元)已支付並分類為可供出售投資，而餘款應自合約日期三年內支付(即二零一四年七月二十八日或之前)。根據該合約，倘本集團並未支付餘款，接受投資一方就可能沒收本集團持有的已催繳股款但尚未繳足股款的股份發出通知。
- (c) 於二零一三年四月五日，本公司宣佈擬認購不超過500,000股參與可贖回優先股(「參與股份」)，總認購價為不超過港幣200,000,000元，須以現金支付。參與股份屬非上市及由一間於香港境外註冊成立的投資實體發行。建議投資的詳情分別載於本公司於二零一三年四月五日的公告及二零一三年四月二十六日的通函。建議投資已於二零一三年五月十四日在本公司股東特別大會上獲股東批准。

於二零一三年六月十四日，本集團支付港幣200,000,000元以認購500,000股參與股份。由於本集團無權支配或參與該投資實體的財務營運政策藉以自其業務獲益，且無意為短期溢利而買賣，故本公司董事將該非上市投資指定為可供出售金融資產。

8. 中期期間後事項

根據日期為二零一二年十二月三日的租賃協議(「現有租賃協議」)，本公司間接全資附屬公司盛洋(北京)投資顧問有限公司(「租戶」)向遠洋地產有限公司北京房地產經營管理分公司(「業主」)(為遠洋地產控股有限公司(本公司控股股東)的間接全資附屬公司遠洋地產有限公司的分支)短期租賃中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座23樓2306室(「中國物業」)。現有租賃協議的租期僅為二零一二年十二月一日起至二零一三年七月三十一日止八個月。

由於租戶擬於現有租賃協議於二零一三年七月三十一日到期後繼續租賃中國物業，於二零一三年七月三十日，租戶與業主訂立新租賃協議(「新租賃協議」，與現有租賃協議統稱「租賃協議」)，以繼續租賃中國物業，由二零一三年八月一日起至二零一五年十一月三十日止為期兩年零四個月。

租賃協議項下的租賃構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章本公司的持續關連交易。有關上述交易詳情，已於本公司日期為二零一三年七月三十日公告披露。

業績公告及中期業績報告之刊載

此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。二零一三年中期業績報告將約於二零一三年八月十二日或之前寄發予股東，並於該等網站發佈。

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，本集團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」審閱本集團截至二零一三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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。

企業管治

本公司於整個中期期間一直遵守上市規則附錄十四載列的企業管治守則的守則條文。

遵守上市規則標準守則

依據上市規則附錄十所列載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的要求標準，本公司已採納不低於標準守則內關於董事證券交易的要求標準的行為守則。經向董事進行詳細查詢後，全體董事確認於整個中期期間彼等已遵守標準守則內的要求標準及本公司關於董事證券交易的行為守則。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其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
主席
沈培英

香港，二零一三年八月一日

於本公佈日期，本公司董事如下：

執行董事：
李振宇先生

非執行董事：
沈培英先生
李洪波先生

獨立非執行董事：
羅子璘先生
盧煥波先生
鄭允先生