

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)

**截至二零一五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**」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**我們**」)截至二零一五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12,418,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約港幣61,734,000元)。收入減少主要是由於出售黃金收入減少約港幣44,514,000元所致。

下表載列本集團截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的收入分析：

	截至二零一五年 六月三十日 六個月 港幣(千元)	截至二零一四年 六月三十日 六個月 港幣(千元)
租金收入	8,844	5,039
股息收入	1,968	108
管理費收入	1,606	12,073
出售黃金收入	—	44,514
	<u>12,418</u>	<u>61,734</u>

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269,562,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約港幣18,027,000元)。該虧損主要是由於(i)本集團於中期期間發掘及／或執行收購事項而產生的非經常性費用及開支約港幣10,200,000元；及(ii)應佔本公司合營公司Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「SPRE基金」)的非現金虧損約港幣223,000,000元，此乃由於中華人民共和國(「中國」)國內三線城市的市場氣氛仍然低迷，物業售價下降及建設成本負擔加重，而我們升級及提升SPRE基金的物業項目(SPRE基金於二零一四年十二月三十一日收購)品質的措施未能在短期內及時體現成效所致。本集團因而於中期期間錄得每股基本虧損60.1港仙，而去年同期則為每股基本虧損4.1港仙。

董事局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

於二零一五年六月三十日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約港幣5,765,600,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣5,887,800,000元)及約港幣4,077,400,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣4,307,000,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團錄得貸款總額約港幣1,523,600,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣1,522,600,000元)，主要包括(i)盛美管理有限公司(本公司控股股東遠洋地產控股有限公司的間接全資附屬公司)提供的無抵押10年期貸款港幣1,000,000,000元；(ii)約港幣496,800,000元的3年期無抵押銀行貸款，其中港幣48,000,000元須於一年內償還；及(iii)本集團同系附屬公司遠洋地產有限公司提供的中國委託貸款約港幣26,600,000元，為無抵押及須於二零一九年悉數償還，並於二零一五年六月三十日按固定利率計息。

除上述者外，於二零一五年六月三十日，本集團並無任何其他計息債項。

於二零一五年六月三十日，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1,480,800,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣2,157,900,000元)，而流動比率則為8.0倍。我們有信心我們擁有充裕的財務資源能支持我們於適當時機進行業務拓展。本集團的淨借貸比率按貸款總額減現金資源再除以總股東權益計算，於二零一五年六月三十日為0.01(二零一四年十二月三十一日：無)。

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。

策略回顧

本集團主要從事基金管理業務、基金投資、物業投資及證券投資。於二零一五年上半年，本集團繼續加強以基金投資及基金管理業務模式作物業相關的投資，以積極而審慎的態度開拓及物色高潛力投資機會，以為股東帶來長期價值。

在本集團的各項投資項目當中，投資於美國房地產公司Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)的普通合夥權益中的投資預計將於二零一五年八月前後完成，Rosemont的管理團隊擁有在美國收購、管理及出售商業房地產的多年投資經驗，我們相信，憑藉Rosemont管理團隊的專長、經驗及人脈，並預計將受惠於該等地區國內生產總值增長、失業率下降及物業市場的增長將其基金管理業務及物業投資組合擴展至美國多個州份，以增加本集團在美國的知名度及佔有率，讓本集團處於優勢的位置。

此外，我們亦與合營企業SPRE基金的合夥人保持緊密合作，共同以策略性部署持續管理該基金，積極提升中國國內物業項目的品質及為物業升級，為雙方的投資爭取中長期可觀回報。

此外，我們加大對基金投資業務的資本投入。我們認為，透過投資於基金，可讓本集團有效地踏足其不可直接進入的廣泛投資渠道，從而分散投資風險，進一步提升本集團核心業務的回報率。

業務回顧

本集團繼續以價值投資及積極優化其資產分配的理念為本。本集團於中期期間的營業額及經營業績貢獻按主要業務劃分的分析載於本公司在本公告所披露之未經審核簡明綜合財務報表附註3。

基金管理

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，參與中國或投資機會出現的其他國家的物業項目，作為其企業發展策略的一部份，以讓本集團分享該等投資的潛在收益。

SPRE 基金

SPRE 基金作為本集團共同控制及管理的投資平台，投資於中國的房地產項目。本集團認為 SPRE 基金為一個便利平台，藉此可在中長期內獲得更多潛在升植物業的收購機會。

於二零一五年六月三十日，本集團就 SPRE 基金有約 14,600,000 美元的未付資本承擔。於中期期間後，本集團將其於 SPRE 基金的資本承擔進一步增加 90,000,000 美元，將 SPRE 基金再資本化，以進一步擴展業務，從而於適當時機把握投資機會。詳情載於本公司日期為二零一五年七月七日的公告。

於中期期間內，本集團已確認應佔 SPRE 基金的非現金虧損約港幣 223,000,000 元，此乃由於中國國內三線城市的市場氣氛仍然低迷，物業售價下降及建設成本負擔加重，而我們升級及提升 SPRE 基金的物業項目 (SPRE 基金於二零一四年十二月三十一日收購) 品質的措施未能在短期內及時體現成效所致。

Rosemont

在本集團的各項投資項目當中，預計本集團於一間美國商業房地產收購及資產管理公司 Rosemont 的普通合夥權益中的投資將告完成，其主要從事擁有及／或管理美國 22 個州約 135 項商業物業約 1,620 萬平方呎的物業組合，為發展成熟的平台，本集團將不僅能夠利用

Rosemont 管理團隊(逾 200 名專業人士)的專長、經驗及人脈，並預計將受惠於該等地區國內生產總值增長、失業率下降及物業市場的增長將其基金管理業務及物業投資組合擴展至美國多個州份，以增加本集團在美國的知名度及佔有率，讓本集團處於優勢的位置。有關交易預計將於二零一五年八月前後完成。

其他基金管理

於中期期間，其他基金管理的回報由約港幣 12,100,000 元減少至約港幣 1,600,000 元，乃主要由於若干先前的基金管理合約到期所致。

基金投資

基金投資讓本集團可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投資渠道，進一步提升其回報率。

於中期期間，除其他變動外，基金投資公平值增加約港幣 32,700,000 元，乃計入中期期間的其他全面收益(截至二零一四年六月三十日止六個月：公平值減少約港幣 30,700,000 元)。於中期期間並無確認基金投資的任何收入或收益。

於二零一五年六月，在本集團於 Neutron Property Fund Limited (「**Neutron Property**」) 的現有投資上，本集團已向 Neutron Property 作出認購款額為 55,000,000 美元的進一步投資。Neutron Property 為一項私募股權基金，旨在投資於主要位於美國及其他若干國家的房地產及相關投資。Neutron Property 的投資讓本集團可透過有效把握更多種類投資渠道，分散其投資風險，並進一步提升本集團核心業務的回報率。有關投資詳情載於本公司在二零一五年六月二十九日刊發的公告。

物業投資

投資物業除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。

於二零一五年六月三十日，我們的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積約為 16,000 平方呎以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積約為 17,000 平方呎，已全部租出。

中期期間的租金收入約為港幣 8,844,000 元，相比截至二零一四年六月三十日止六個月約為港幣 5,039,000 元，上升約 75.5%。租金收入增加主要是由於本集團於二零一四年第二及第三季度收購位於紐約曼哈頓的 20 個住宅單位所致。

證券及其他投資

由於黃金銷售額減少約港幣44,514,000元，導致中期期間來自證券及其他投資的總收益由約港幣44,622,000元減少至港幣1,968,000元。此外，由於二零一五年第二季度市況波動，本集團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6,100,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：虧損約港幣2,600,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由對香港及境外上市證券的投資組成，該等投資構成本集團現金管理活動的一部份。本集團管理層樂於維持具有一定規模及適度分散的投資組合，以避免受任何單一市場的波動影響。

與本集團的其他投資相關的活動概述如下：

投資於Alpha Advent Ventures Limited

Alpha Advent Ventures Limited (「Alpha Advent」) (Neutron Property 的全資附屬公司) 的唯一主營業務乃透過其全資附屬公司進行地產開發，在香港大嶼山開發預計總樓面面積約36,000平方呎的高端別墅。於二零一五年一月，本集團藉著提供一筆本金數額為港幣180,000,000元之貸款投資於Alpha Advent。該貸款之年利率為6%，於三年內償還，並由Neutron Property作擔保。於中期期間應計利息收入約港幣4,941,000元。有關投資的詳細資料載於本公司日期為二零一五年一月十五日的公告。

出售於安徽揚子地板股份有限公司的投資

於二零一五年二月，本集團在全國中小企業股份轉讓系統的公開市場上以一連串交易出售合共4,500,000股安徽揚子地板股份有限公司的股份，價格為每股人民幣5.5元，於中期期間錄得純利約港幣5,084,000元。出售詳情載於本公司日期為二零一五年二月十三日的公告。

發展前景

展望未來，雖然美國經濟錄得不俗表現，但歐元區和新興市場的經濟仍不明朗。經濟表現與貨幣政策持續分歧或成為投資者須應付的其中一重要議題。

本集團將會緊隨瞬息萬變的市場環境，堅定不移地實行價值投資理念，在價值基礎上把握市場週期。為發展成為一間智慧型企業，我們將持續加強專業知識，扎根於物業市場，抓住更多優越的投資機會，增強核心競爭能力，帶來持續增長及回報，將中長期的股東價值最大化。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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>517,065</u>	<u>382,771</u>
營業額	3	12,418	61,734
黃金存貨的變動		—	(41,310)
其他收入		5,945	756
員工成本		(10,080)	(5,435)
購股權費用		(4,466)	(3,192)
折舊		(1,075)	(1,086)
其他費用		(25,683)	(9,098)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(6,104)	(2,643)
出售可供出售投資的收益		5,084	—
應佔合營公司業績	7	(223,915)	1,056
財務費用		<u>(21,686)</u>	<u>(18,817)</u>
除所得稅前虧損		(269,562)	(18,035)
所得稅抵免	4	<u>—</u>	<u>8</u>
期內虧損		<u>(269,562)</u>	<u>(18,027)</u>
期內虧損分屬於：			
本公司股東		<u>(269,562)</u>	<u>(18,027)</u>
分屬於本公司股東虧損的每股虧損	5	港仙	港仙
— 基本		(60.1)	(4.1)
— 攤薄		<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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(269,562)	(18,027)
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	32,721	(30,704)
換算海外業務的匯兌差額	(108)	(56)
期內的其他全面收入	<u>32,613</u>	<u>(30,760)</u>
期內全面總收入	<u>(236,949)</u>	<u>(48,787)</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u>(236,949)</u>	<u>(48,787)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		518,584	518,694
物業、機器及設備		2,275	2,905
合營公司權益	7	1,611,796	1,772,482
可供出售投資	8	1,316,743	906,683
認購可供出售投資的預付款項	8(b)(iv)	426,393	403,578
其他貸款		180,000	—
		<u>4,055,791</u>	<u>3,604,342</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		29,828	7,985
應收直接控股公司賬款		—	2,910
持作買賣的金融工具		199,103	114,711
短期銀行存款		192,420	94,737
銀行結餘及現金		1,288,427	2,063,126
		<u>1,709,778</u>	<u>2,283,469</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		32,622	57,938
應付稅項		193	212
應付同系附屬公司賬款		131,752	—
貸款		48,045	44
		<u>212,612</u>	<u>58,194</u>
淨流動資產		<u>1,497,166</u>	<u>2,225,275</u>
總資產減流動負債		<u>5,552,957</u>	<u>5,829,617</u>
資本及儲備			
股本		184,881	180,658
儲備		3,892,521	4,126,388
總權益		<u>4,077,402</u>	<u>4,307,046</u>
非流動負債			
貸款		1,475,555	1,522,571
總權益及非流動負債		<u>5,552,957</u>	<u>5,829,617</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至二零一五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。

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，故須與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

為對本集團的財務表現有更好的了解，本公司董事於簡明綜合收益表中披露了出售持作買賣金融工具的銷售所得款項，惟香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」並無要求作出有關披露。

中期財務報表未經審核，但已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410條「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

2. 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二零一四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。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ¹
香港會計準則第1號的修訂本	披露衍生工具 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	折舊和攤銷的可接受方法的澄清 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號(2014)	金融工具 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企業的資產出售或投入 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28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同營運權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²

¹ 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 二零一八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匯報分部：

1. 物業投資 — 租賃辦公室物業及住宅公寓的租金收入。
2. 證券及其他投資 — 投資於各種證券及產生投資收入。
3. 基金投資 — 投資於各種投資基金及產生投資收入。
4. 基金管理 — 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。

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分部劃分的收入及業績分析：

截至二零一五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	8,844	518,413	620	1,606	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營 業額	<u>8,844</u>	<u>1,348</u>	<u>620</u>	<u>1,606</u>	<u>12,418</u>
分部業績	<u>7,134</u>	<u>(7,124)</u>	<u>(1,105)</u>	<u>(227,474)</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>

截至二零一四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	5,039	427,393	—	12,073	444,505
減：出售持作買賣金融工具的 銷售所得款項	—	(382,771)	—	—	(382,771)
簡明綜合收益表中所呈列的營 業額	<u>5,039</u>	<u>44,622</u>	<u>—</u>	<u>12,073</u>	<u>61,734</u>
分部業績	<u>4,708</u>	<u>329</u>	<u>(49)</u>	<u>13,026</u>	18,014
銀行存款利息收入					756
財務費用					(18,817)
未分配的企業支出					<u>(17,988)</u>
除所得稅前虧損					<u>(18,035)</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，香港財務報告準則第8號所指營運分部的會計政策與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、財務費用及未分配的企業支出(包括中央行政成本、以股份為基礎的補償及董事酬金)。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：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資產		
分部資產		
— 物業投資	524,972	522,747
— 證券及其他投資	668,196	586,358
— 基金投資	1,872,024	1,232,910
— 基金管理	1,611,811	1,772,497
— 未分配資產	1,088,566	1,773,299
綜合資產總值	<u>5,765,569</u>	<u>5,887,811</u>
負債		
分部負債		
— 物業投資	3,303	3,885
— 證券及其他投資	3,808	3,908
— 基金投資	—	40
— 未分配負債	1,681,056	1,572,932
綜合負債總值	<u>1,688,167</u>	<u>1,580,765</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、應收直接控股公司賬款、未分配其他應收賬款、短期銀行存款、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、未分配其他應付賬款、應付同系附屬公司賬款及貸款除外)。

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內部報告所識別的分部。

截至二零一四年六月三十日止期間，分部資料的若干比較數字已重新分類。應佔合營公司業績先前並無分配至各經營分部。截至二零一五年六月三十日止期間，由於就資源分配及評估業務表現而作內部報告的資料變動，應佔合營公司業績及合營公司權益已重新分類及於「基金管理」項下呈報。比較數字已相應地重新分類。

4. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項支出包括：		
往年過度撥備		
香港利得稅	—	(8)
所得稅抵免	—	(8)

由於本集團於截至二零一五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(截至二零一四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。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月並無須繳納海外稅項的溢利(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

5. 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269,562,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣18,027,000元)及期內已發行448,642,000股普通股(截至二零一四年六月三十日止六個月：445,500,000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二零一五年六月三十日及二零一四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。

6. 中期股息

董事不建議就中期期間派發股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

7. 合營公司權益

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期／年初	1,772,482	3,110
應佔收購後業績及其他全面收入	(223,915)	(30,173)
資本出資(附註(a))	<u>63,229</u>	<u>1,799,545</u>
於期／年末	<u><u>1,611,796</u></u>	<u><u>1,772,482</u></u>

本集團於二零一五年六月三十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	主要註冊成立／ 經營地點	持有股份 的類別	本集團直接 持有已發行 股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate Limited	註冊成立	開曼群島	普通股	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited	註冊成立	開曼群島	普通股	50%	投資顧問

主要附屬公司／ 合營公司基金的名稱	業務結構形式	主要註冊成立／ 經營地點	本集團直接 持有已發行 股本比例	主要業務
Sino Prosperity Real Estate (GP) L.P. (「Fund GP」)	合夥企業	開曼群島	50%	投資控股
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「該基金」)	合夥企業	開曼群島	50%	投資控股

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。

附註：

- (a) 於二零一四年十一月十七日，本集團訂立修訂協議及認購協議，同意將其於該基金的注資增加250,000,000美元，亦將其於Fund GP的注資由1,050,000美元增加3,950,000美元至5,000,000美元。增加注資已獲本公司獨立股東於二零一四年十二月三十一日舉行的股東特別大會上批准。於

本公司股東通過本決議案後，部份注資約232,000,000美元(等值約港幣1,799,545,000元)已於二零一四年十二月三十一日獲提取，以供該基金完成收購一間公司的全部權益，該公司間接持有若干中國房地產項目，以及於中國提供裝修及裝飾服務業務。有關交易詳情載於本公司分別在二零一四年十一月十七日及二零一四年十二月十三日刊發的公告及通函。

於二零一五年四月二十二日，本集團額外注資合共8,159,000美元(等值約港幣63,229,000元)，其中7,999,000美元注資金額已支付予該基金，餘下160,000美元支付予Fund GP。

- (b) 於二零一五年六月三十日，本集團對Fund GP及該基金分別有約291,000美元(二零一四年十二月三十一日：451,000美元)及14,550,000美元(二零一四年十二月三十一日：22,549,000美元)的未履行注資承擔。
- (c) 於二零一五年七月七日，本集團進一步訂立修訂協議及認購協議，同意將其對該基金及Fund GP的注資承諾分別增加90,000,000美元及1,800,000美元。緊隨修訂協議及認購協議簽署後，該基金的股權結構及本公司的經濟利益及權利將維持不變。增加資本承諾已獲本公司母公司盛美管理有限公司於同一日期以書面決議案批准。

截至本中期財務報表獲批准前，概無投入任何資金。該基金調整資本僅為捕捉可能出現的投資機會。有關交易的詳情載於本公司日期分別為二零一五年七月七日及二零一五年七月二十四日的公告及通函。

8. 可供出售投資

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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))	66,654	92,893
非上市投資(附註(b))	1,250,419	814,120
可供出售投資減值虧損	<u>(330)</u>	<u>(330)</u>
	<u>1,316,743</u>	<u>906,683</u>

附註：

- (a)(i) 非上市股本投資包括對在香港境外註冊成立的私人實體(本集團持有該等被投資方的股權少於5%(二零一四年十二月三十一日：5%))發行的非上市股本證券的投資港幣15,212,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣41,452,000元)(扣除減值撥備後)。

於二零一五年二月十三日，本公司於全國中小企業股份轉讓系統公開市場的一連串交易中，出售合共4,500,000股安徽揚子地板股份有限公司(「安徽」)股份，價格為每股安徽股份人民幣5.5元，總銷售所得款項淨額約為港幣31,333,000元，錄得出售事項收益約港幣5,084,000元。其詳情於本公司在二零一五年二月十三日刊發的公告中披露。

- (a)(ii) 於報告期末，本集團於二零一五年六月三十日持有一中國實體的5%非上市股權，金額為人民幣1,500,000元(等值約港幣1,902,000元)(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,500,000元(等值約港幣1,901,000元))。
- (a)(iii) 於二零一四年一月二十四日，本公司的間接全資附屬公司與P'0006 A' Beckett Pty Ltd. (「受託人」)及ICD Land Pty. Ltd. (「ICD Land」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本集團同意認購A' Beckett Street Trust (「該信託」)的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及199股受託人股本中的受託人普通股，總代價為14,285,714澳元(相等於約港幣97,701,000元)。該信託的目標是完成建議於澳洲墨爾本地塊上發展一幢住宅大樓。

聯同認購協議，本集團、ICD Land及受託人亦於同日訂立協議，以規管該信託與受託人的事務。

於報告期末，本集團已支付總代價約50%為數7,143,256澳元(相等於約港幣49,210,000元)，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日持有199股普通股、7,142,858個該信託A類單位及199股受託人普通股。由於本集團並無權力監管或參與被投資實體財務及營運政策從而自其業務活動取得利益，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

於二零一五年六月三十日，本集團有未履行出資承擔約7,142,458澳元(相等於約港幣42,562,000元)(二零一四年十二月三十一日：7,142,458澳元(相等於約港幣45,428,000元))。

由於合理公平值估計的範圍頗大，以致本公司董事認為其公平值不能可靠計量，故上述非上市股本投資於報告期末按成本減減值計量。本集團無意於不久將來出售該等非上市股本投資。

(b) 於報告期末，本集團基金投資分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
按公平值計(附註(i)、(ii)及(iii))	400,488	367,767
按成本計(附註(iv))	849,931	446,353
	<u>1,250,419</u>	<u>814,120</u>

- (b)(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418,000股參與可贖回優先股(「參與股份」)(二零一四年十二月三十一日：418,000股)，以分散本集團的證券投資風險及進一步提升本集團之核心業務證券投資的回報率。參與股份於二零一五年六月三十日的公平值約為港幣161,214,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣149,770,000元)。
- (b)(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101,000股參與可贖回優先股(二零一四年十二月三十一日：101,000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。子基金甲參與可贖回優先股於二零一五年六月三十日的公平值約為港幣117,573,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣102,500,000元)。
- (b)(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股參與可贖回優先股(二零一四年十二月三十一日：110,000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。子基金乙參與可贖回優先股於二零一五年六月三十日的公平值約為港幣121,701,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣115,497,000元)。
- (b)(iv) 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(「私募股權基金」)637,000股(二零一四年十二月三十一日：125,000股)不可贖回、無投票權參與股份及另外一間於開曼群島註冊成立的投資實體(「房地產基金」)450,000股(二零一四年十二月三十一日：450,000股)不可贖回、無投票權參與股份。私募股權基金及房地產基金的投資的賬面值於二零一五年六月三十日的賬面值分別約為港幣500,506,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣96,928,000元)及約港幣349,425,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣349,425,000元)。

於二零一五年六月二十九日及二零一四年十二月二十九日，本集團進一步認購及支付房地產基金及私募股權基金的新不可贖回、無投票權參與股份，認購款額分別為55,000,000美元(等值約港幣426,393,000元)及52,000,000美元(等值約港幣403,578,000元)。該等股份與所有現有已

發行房地產基金股份及私募股權基金股份享有同等地位。由於額外認購股份已最終分別於二零一五年七月二日及二零一五年一月二日配發及發行，因此，於報告期末，付款乃分類為非流動資產項下的認購可供出售投資的預付款項。

私募股權基金的投資目標為透過投資於美國、歐洲及／或澳洲的主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本升值。

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美國、其次有可能在新加坡及經濟合作與發展組織成員國的住宅、工業、零售及商業房地產及有關投資，以達到中長期資本增值。

由於私募股權基金及房地產基金的股權投資於活躍市場並無市場報價，以及其公平值未能可靠地計量，故於報告期末，其乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

上文附註(b)(i)至(iv)所述的該等投資為非上市，本集團並無權力監管或參與該等被投資實體財務及營運政策從而自其業務活動取得利益，且概無計劃為短期盈利進行買賣，本公司董事將非上市投資指定為可供出售投資。

9. 報告期後事項

(a) 增加對該基金的資本承諾

於二零一五年七月七日，本集團同意將對該基金及Fund GP的資本承諾分別增加90,000,000美元及1,800,000美元。詳情請參閱本公司在本公告所披露之未經審核簡明綜合財務報表附註7(c)。

(b) 收購美國的非上市投資

於二零一四年十二月三十一日，本集團訂立有條件協議，據此，本集團將收購(i)將於特拉華州註冊成立的新公司的45%股東權益，以收購一間於特拉華州註冊成立的有限公司Rosemont Realty, LLC(「Rosemont」)的所有業務、資產及負債，以及有限合夥的有限合夥人權益；(ii)收購或認購若干參股項目權益；(iii)向新公司提供營運資金融資10,000,000美元。收購事項的總代價約為119,000,000美元(等值約港幣922,000,000元)。

Rosemont的主要業務為擁有及管理商業房地產，總部位於聖塔菲，並於美國多個城市設有數間辦事處。預期收購事項將於二零一五年八月前後完成，收購詳情於本公司分別在二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月二十三日刊發的公告及通函內披露。

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**」)，惟以下守則條文除外：

- (a) 守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會及對股東之意見有公正之了解。由於董事局榮譽主席兼非執行董事李明先生須出席其他已預先安排的業務事宜，故彼並無出席本公司於二零一五年四月二十四日舉行的股東週年大會；及
- (b) 守則條文第E.1.2條規定董事局主席應出席本公司的股東週年大會。由於董事局榮譽主席李明先生須出席其他已預先安排的業務事宜，故彼並無出席本公司於二零一五年四月二十四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」審閱本集團截至二零一五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二零一五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，二零一五年七月三十一日

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

鄭允先生