

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)

**截至二零一七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**」)截至二零一七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，本集團錄得收入大幅增加至約港幣35,600,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣9,600,000元)，主要由於本集團於澳洲墨爾本的投資項目錄得回報約港幣16,400,000元，以及於二零一六年下半年收購的美利堅合眾國(「**美國**」)物業，錄得租金收入增加約港幣9,600,000元。

其他收入

其他收入(主要包括來自本集團貸款予合營公司及被投資方的貸款利息收入)自約港幣20,100,000元輕微提高至港幣22,400,000元。

持作買賣金融工具公平值變動

由於環球資本市場反覆波動，於中期期間持作買賣金融工具公平值變動錄得虧損約港幣24,900,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損約港幣16,900,000元)。

應佔合營公司業績

於中期期間，應佔合營公司業績產生溢利約港幣9,100,000元，截至二零一六年六月三十日止六個月之虧損約港幣128,700,000元。截至二零一六年六月三十日止六個月，應佔本公司合營公司Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「**SPRE 基金**」)的業績確認重大虧損約港幣159,500,000元。本集團已於二零一六年六月出售其於SPRE基金持有的全部權益。

財務費用

中期期間的財務費用(主要包括(i)向我們控股股東遠洋集團控股有限公司(「**遠洋**」)的附屬公司盛美管理有限公司(「**盛美**」)所借的貸款(「**股東貸款**」)及(ii)銀行貸款的利息費用)由約港幣141,700,000元減少至約港幣81,800,000元。誠如於下文「發行永久債券」一段之進一步闡述，該減少主要由於發行永久債券以取代股東貸款，因此與股東貸款相關的非現金估計利息開支自截至二零一六年六月三十日止六個月約港幣108,400,000元減少至中期期間約港幣57,100,000元。

分屬於本公司股東的虧損

於中期期間，分屬於本公司股東的虧損由約港幣288,700,000元減少至約港幣92,200,000元的虧損。故此，本集團於中期期間錄得每股基本虧損約港幣0.20元，而截至二零一六年六月三十日止六個月的每股基本虧損則約港幣0.64元。管理層將會持續專注於提升股東回報。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

發行永久債券

於二零一七年五月三十一日，本公司及盛美訂立認購協議，據此，本公司同意發行及盛美同意認購本金總額約港幣2,259,500,000元的無抵押永久債券(「**永久債券**」)，盛美應付的代價將以抵銷全部尚未償還股東貸款本金額及其相關應計利息的方式支付。永久債券於二零一七年

五月三十一日同日發行。由於該項交易，股東貸款不再確認為本公司的負債，而永久債券獲確認為本公司的權益。該項交易詳情載列於本公司日期為二零一七年六月一日的公告及二零一七年六月十三日的通函。

涉及註銷可換股優先股及抵銷累計虧損之建議股本削減

於二零一七年五月三十一日，盛美以本公司為受益人簽立註銷契據，據此，盛美同意實施涉及註銷約470,700,000股本公司先前發行予盛美的可換股優先股(相當於本公司當時全部已發行可換股優先股約36.2%)之本公司股本削減建議(「**股本削減**」)。誠如本公司日期為二零一七年六月十三日的通函所披露，待股本削減根據香港公司條例生效後，股本削減將產生進賬金額約港幣1,412,000,000元，且將轉撥至本公司股本削減儲備賬，且進賬金額將應用於抵銷於二零一六年十二月三十一日本公司於其賬戶中列賬的累計虧損約港幣1,228,200,000元。抵銷後，進賬金額餘額約港幣183,800,000元將應用於抵銷二零一六年十二月三十一日後產生的任何本公司未來累計虧損。

股本削減(仍須待若干其他條件達成後，方告落實)已於本公司在二零一七年七月五日舉行的股東特別大會上以特別決議案形式獲本公司股東通過。

財務資源及流動資金

於二零一七年六月三十日，本集團的總貸款賬面值減少至約港幣496,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣2,048,900,000元)，主要乃因發行上述之永久債券。除上文所述者外，於二零一七年六月三十日，本集團並無其他任何計息債項。

於二零一七年六月三十日，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)約港幣830,900,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣1,121,400,000元)。流動比率自二零一六年十二月三十一日約4.53倍提升至二零一七年六月三十日約37.83倍，且本集團於二零一七年六月三十日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率，而於二零一六年十二月三十一日的淨借貸比率為24%。此變動主要乃因上文所述之發行永久債券(其獲確認為本公司權益)及終止確認股東貸款而產生。

憑藉本集團適當的財務管理政策及遠洋持續的財務支持，本集團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。

已抵押資產

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何已抵押資產。

匯率波動風險及相關對沖

由於本集團的資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值，鑒於人民幣的匯率可能發生波動，本集團已訂立相關對沖，以減輕外匯風險，並將繼續嚴密監控有關風險，在適當時採取行動。

業務回顧

於中期期間，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。誠如本公告下文所披露，本集團主要業務於中期期間的營業額及經營業績貢獻的分析載於本集團未經審核簡明綜合財務報表附註4。

基金平台投資

Gemini-Rosemont Realty LLC (「**GR Realty**」) (本集團擁有45%成員權益)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。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9,100,000元，並收取來自GR Realty及GR Realty控制的若干參股項目的股息約港幣29,000,000元。於二零一七年六月三十日，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965,300,000元。

於中期期間，GR Realty持續從事擁有及／或管理投資組合，其投資組合由美國20個州的超過60項商業物業組成(100幢樓宇)，面積超過12,500,000平方呎。受惠於GR Realty的專業知識、雄厚的市場資源、積極的資產管理策略及高效的本地執行經驗，本集團致力於把握美國物業市場的優質投資良機，提升本集團在當地的知名度及分散本集團基金平台業務及物業投資組合的投資至美國眾多個州。

物業投資及開發

租金收入增加約港幣9,100,000元至約港幣18,300,000元，主要來自二零一六年下半年收購位於美國北卡羅萊納州德罕市的寫字樓產生租金收入約港幣9,600,000元。於中期期間錄得重估收益約港幣14,800,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣9,400,000元)。於二零一七年六月三十日，本集團持有的投資物業包括位於香港及美國的甲級寫字樓，總樓面面積分別約為16,000平方呎及146,000平方呎，以及位於紐約的住宅單位，總樓面面積為約17,000平方呎。於二零一七年六月三十日，上述全部投資物業的平均出租率超過86%(以平方呎計算)。

於二零一七年四月，本集團完成收購位於美國紐約市曼哈頓第六大道531-537號及539號的兩棟樓宇，總代價為53,000,000美元(相等於約港幣412,000,000元)。目前正探究建議拆除該兩棟樓宇及其上總樓面面積約80,000平方呎之重建計劃，以為本公司及本集團股東帶來進一步價值。

基金投資

本集團的基金投資組合列為可供出售投資，於二零一七年六月三十日錄得賬面值約港幣2,160,500,000元(二零一六年十二月三十一日：約港幣2,115,100,000元)。除其他變動外，由於實施積極的投資方式，基金投資公平值增加約港幣45,400,000元，已計入中期期間的其他全面收益。

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。

證券及其他投資

由於環球資本市場於中期期間反覆波動，於中期期間，本集團錄得來自持作買賣金融工具公平值變動的虧損約港幣24,900,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損約港幣16,900,000元)。同時，本集團錄得來自證券及其他投資的股息收入約港幣17,300,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣400,000元)，該等收入主要來自我們於澳洲墨爾本房地產開發項目的少數權益錄得的回報約港幣16,400,000元。

於二零一七年六月三十日，本集團的證券投資組合主要由香港及境外上市證券約港幣186,900,000元的投資組成(二零一六年十二月三十一日：港幣160,300,000元)。證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，且本集團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。

發展前景

由於預期全球經濟將於二零一七年繼續緩慢復甦，且伴隨著新挑戰及機會，本集團將繼續集中提高及改善房地產組合質素，同時審慎維持其多樣性及管理下行風險，以提升效率及為股東改善業績。

於經濟相對穩定及物業市場增長的背景下，美國將繼續成為我們主要焦點區域。受惠於我們全方位綜合房地產平台 GR Realty 的穩固基礎，加上擁有強勁財務資源及超過 200 位遍佈十多個地區辦事處的房地產專家，我們致力通過各種靈活架構及投資方式，更有效把握美國的穩健業務機會。此外，憑藉 GR Realty 逾二十五年積極資產管理，提供管理房地產投資項目的全方位服務的獨特經驗，我們能夠有建設性地監察及執行收購後的管理，以將價值增至最大及識別進一步改善整體組合質素的再發展機會。

此外，我們將繼續密切關注香港及其他核心海外市場，於良機出現時採取積極舉措，同時於政治事件愈加無法預測的背景下，對市場及投資選擇保持警覺。

我們將繼續推動啟發人心的管理文化，使員工能發揮其全部潛能，展現其承諾以及取得佳績，為本集團之持份者提高長期價值。

報告期後事項

於本公司二零一七年七月五日舉行的股東特別大會上，本公司股東已通過特別決議案以批准股本削減。誠如於本公司日期分別為二零一七年六月十三日及二零一七年七月五日之通函及公告所披露，股本削減須待若干條件達成後，方告落實。股本削減生效時，本公司將根據適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）適時作出進一步公告。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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>166,888</u>	<u>171,360</u>
收入	4	35,643	9,638
其他收入		22,359	20,108
員工成本		(17,561)	(13,054)
購股權費用		—	(599)
折舊		(281)	(573)
其他費用		(37,064)	(18,940)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(24,900)	(16,904)
投資物業公平值變動產生的收益		14,856	9,443
應佔合營公司業績	8	9,140	(128,706)
出售一間附屬公司的虧損		—	(7,388)
可供出售投資的減值虧損撥備		(1,703)	—
財務費用		<u>(81,832)</u>	<u>(141,710)</u>
除所得稅前虧損		(81,343)	(288,685)
所得稅	5	<u>(10,882)</u>	<u>—</u>
期內虧損		<u>(92,225)</u>	<u>(288,685)</u>
期內虧損分屬於：			
本公司股東		<u>(92,225)</u>	<u>(288,685)</u>
分屬於本公司股東虧損的每股虧損	6		
— 基本(港元)		(0.20)	(0.64)
— 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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(92,225)	(288,685)
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	45,353	(14,845)
換算海外業務的匯兌差額	4,301	(215)
應佔合營公司其他全面收益	—	(12,062)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	—	73,406
	<u>49,654</u>	<u>46,284</u>
期內的其他全面收入		
	<u>49,654</u>	<u>46,284</u>
期內全面總收入	<u>(42,571)</u>	<u>(242,401)</u>
全面總收入分屬於：		
本公司股東	<u>(42,571)</u>	<u>(242,401)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零一七年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		730,253	713,052
物業、機器及設備		2,255	2,243
合營公司權益	8	965,311	985,149
可供出售投資	9	2,176,877	2,223,958
應收貸款		424,658	604,031
		<u>4,299,354</u>	<u>4,528,433</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項		24,938	7,426
已付收購持作轉售物業按金		—	50,023
發展中物業		426,682	—
應收貸款		206,566	47,611
應收一間同系附屬公司賬款		1,377	665
持作買賣的金融工具		176,882	170,645
短期銀行存款		204,414	440,314
銀行結餘及現金		626,468	681,126
		<u>1,667,327</u>	<u>1,397,810</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		43,956	36,267
應付稅項		47	123
貸款	10	66	272,513
		<u>44,069</u>	<u>308,903</u>
淨流動資產		<u>1,623,258</u>	<u>1,088,907</u>
總資產減流動負債		<u><u>5,922,612</u></u>	<u><u>5,617,340</u></u>

		於 二零一七年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 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>5,231,524</u>	<u>3,649,311</u>
總權益		<u>5,416,405</u>	<u>3,834,192</u>
非流動負債			
貸款	10	495,915	1,776,477
遞延稅項負債		<u>10,292</u>	<u>6,671</u>
		<u>506,207</u>	<u>1,783,148</u>
總權益及非流動負債		<u><u>5,922,612</u></u>	<u><u>5,617,340</u></u>

附註

1. 一般資料

截至二零一七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。

本截至二零一七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二零一六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，本公司已於適當時機向香港公司註冊處遞交截至二零一六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。

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，故須與本公司截至二零一六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。

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二零一六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，對此等簡明綜合財務報表所匯報的金額及／或於此等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。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第2號的修訂本	股份付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第15號的修訂本	來自客戶合約的收入(香港財務報告準則第15號的澄清) ¹
香港會計準則第40號的修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期的年度改進 ¹
香港國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第4號的修訂本	對香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則 第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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 ³

¹ 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 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。

本集團就對於上一份年度財務報表所提供有關已頒佈但尚未生效的新準則(可能對本集團的綜合財務報表有重大影響)的潛在影響有以下更新資料。

香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將取代有關金融工具會計處理的現有準則香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且無大幅改動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類的規定。本集團決定直至二零一八年一月一日強制採用前並不採用香港財務報告準則第9號。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產分類類別：(1)以攤銷成本計量；(2)按公平值計入損益(「**FVTPL**」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「**FVTOCI**」)，現載列如下：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的商業模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則實際利息、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為FVTPL（不論實體的業務模式）。唯一例外為倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地選擇將該證券指定為FVTOCI。倘股本證券指定為FVTOCI，則僅有該證券的股息收入將會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會在其他全面收益內確認（不可撥回）。

根據初步評估，本集團預期其目前按攤銷成本計量及FVTPL的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續延用彼等各自的分類及計量。

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團可能分類為FVTPL或在過渡至香港財務報告準則第9號時不可撤回地選擇指定為FVTOCI（不可撥回）的股本投資。本集團尚未決定會否不可撤回地指定該等投資為FVTOCI或將其分類為FVTPL。由於有關可供出售股本投資的現有會計政策為於在其他全面收益確認公平值變動直至出售或減值為止，其時收益或虧損撥回至損益，故任何分類將導致會計政策變動。此政策變動不會對本集團的資產淨值及全面收益總額構成任何影響，惟將影響已呈報的表現金額，如溢利及每股盈利。

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號無重大變化，惟香港財務報告準則第9號規定指定為FVTPL的金融負債的公平值變動倘因金融負債本身的信貸風險變動所引致，則須於其他全面收益確認，而不得重新分類至損益。本集團目前並無任何指定為FVTPL的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，一間實體須將預期信貸虧損確認並計量為十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟視乎資產、事實及情況而定。此項新減值模式可能導致提早確認有關本集團應收賬款及其他金融資產的信貸虧損。然而，釐定影響的程度須進行更詳細的分析。

(c) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號並無從基本上改變香港會計準則第39號項下有關計量及確認無效性的規定。然而，對符合對沖會計處理的交易類別已引入更大靈活性。本集團目前並無任何對沖關係，因此預期其對沖關係之會計處理將不會受到重大影響。

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號建立一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有收入準則(即香港會計準則第18號收入，當中涵蓋自出售貨物及提供服務產生的收入，以及香港會計準則第11號建築合約，當中指明建築合約的收入會計處理)。本集團目前正在評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，由於本集團的收入主要來自租金收入及投資(包括按公平值計入損益的金融資產)所賺取的股息收入，故香港財務報告準則第15號並不影響本集團的收入確認。

香港財務報告準則第16號，租賃

本集團現將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並據租賃分類按租賃安排作不同入賬。本集團作為承租人訂立部分租賃，而其他則為以出租人訂立。預期香港財務報告準則第16號不會對出租人於租賃下權利及責任入賬方式有重大影響。然而，香港財務報告準則第16號一經採納，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。取而代之，受可行權宜方法所規限，承租人將所有租賃以類似現有融資租賃會計處理的方法入賬，即承租人於租賃開始日期按最低未來租賃款項現值確認及計量租賃負債，及確認相應的使用權資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債尚未償還的結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租賃期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號主要影響本集團於物業、機器及設備的租賃(現分類為經營租賃)作為承租人的會計處理。採用新會計模式預期會增加資產及負債，以及影響於租賃期內損益表確認開支的時間。誠如附註20所載，本集團於二零一七年六月三十日就租賃物業的經營租賃總承擔為港幣914,000元。本集團預計，相比當前會計政策，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團業績造成重大影響，惟預期使用權資產及租賃負債將於本集團財務狀況表中確認。此外，有關租賃的更多數量及質量披露將根據香港財務報告準則第16號的規定作出。

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。除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及香港財務報告準則之修訂本及詮釋將不會對本集團的財務表現與狀況及／或本公司財務報表之披露造成重大影響。

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、持作轉售物業，以及透過基金投資及開發物業作優質住宅物業銷售。
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：

截至二零一七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)	合計 港幣千元 (未經審核)
分部收入	—	18,303	—	184,228	202,531
減：出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	—	—	—	(166,888)	(166,888)
簡明綜合收益表中所呈列的收入	<u>—</u>	<u>18,303</u>	<u>—</u>	<u>17,340</u>	<u>35,643</u>
分部業績	<u>16,248</u>	<u>22,983</u>	<u>(131)</u>	<u>(17,841)</u>	21,259
銀行存款利息收入					1,428
財務費用					(81,832)
未分配的企業支出					<u>(22,198)</u>
除所得稅前虧損					<u>(81,343)</u>

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)	物業投資及 開發 港幣千元 (未經審核) *(重示)	基金投資 港幣千元 (未經審核) *(重示)	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>20,721</u>	<u>(675)</u>	<u>(14,616)</u>	(119,999)
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>

* 截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團通過投資於基金涉足物業開發，其於基金的投資於基金投資經營分部內呈列。截至二零一七年六月三十日止六個月，物業開發業務已併入現有之業務分部「物業投資」，並呈列為新分部「物業投資及開發」，以就資源分配及表現評估作更準確呈列。

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、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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	1,486,132	1,458,852
— 物業投資及開發	1,400,780	968,578
— 基金投資	2,174,170	2,141,775
— 證券及其他投資	570,446	758,581
未分配資產	<u>335,153</u>	<u>598,457</u>
綜合資產總值	<u><u>5,966,681</u></u>	<u><u>5,926,243</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	16,460	12,068
— 物業投資及開發	13,650	9,087
— 基金投資	—	48
— 證券及其他投資	8,280	12,023
未分配負債	<u>511,886</u>	<u>2,058,825</u>
綜合負債總值	<u><u>550,276</u></u>	<u><u>2,092,051</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、應收一間同系附屬公司賬款、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。

5. 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	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 前期超額撥備	(14)	—
中國企業所得稅		
— 期內撥備	11	—
海外稅項		
— 期內撥備	7,317	—
遞延稅項	3,568	—
	<u>10,882</u>	<u>—</u>

概無計提香港利得稅撥備，乃由於本集團於期內並無估計應課稅溢利(截至二零一六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，稅率介乎 10% 至 25% (截至二零一六年六月三十日止六個月：25%)。

海外附屬公司的稅項撥備已根據相關當地法例按適用稅率計提。

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 92,225,000 元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣 288,685,000 元)及期內已發行 450,990,000 股普通股(截至二零一六年六月三十日止六個月：450,990,000 股普通股)的加權平均數計算。

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二零一七年六月三十日及二零一六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

董事不建議就本中期期間派發股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

8. 合營公司權益

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	929,814	949,883
商譽	35,497	35,266
於期／年末	<u>965,311</u>	<u>985,149</u>
	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期／年初	985,149	2,167,916
注資	—	408
股息分派	(29,023)	(24,765)
出售	—	(1,060,153)
攤佔收購後溢利／(虧損)及其他全面收益	9,140	(98,257)
匯兌差額	45	—
於期／年末	<u>965,311</u>	<u>985,149</u>

本集團於二零一七年六月三十日及二零一六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
					二零一七年 六月 三十日	二零一六年 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的控制權

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

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股權投資，按成本計	14,761	105,492
會所債券	3,669	3,669
非上市基金投資	2,160,480	2,115,127
可供出售投資減值虧損	(2,033)	(330)
	<u>2,176,877</u>	<u>2,223,958</u>

10. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	66	45
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年內償還	—	272,468
	<u>66</u>	<u>272,513</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	248	25
銀行及其他貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還	96,000	851,693
— 無抵押及須於兩年後但五年內償還	399,667	448,667
— 無抵押及須於五年後償還	—	476,092
	<u>495,915</u>	<u>1,776,477</u>
	<u>495,981</u>	<u>2,048,990</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網站(www.hkexnews.hk)刊載。

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**」)，惟守則條文第A.6.7及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及非執行董事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)李明先生(董事局榮譽主席兼非執行董事)及李洪波先生(非執行董事)未能出席本公司於二零一七年四月二十一日舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)及本公司於二零一七年七月五日舉行的股東特別大會；及(ii)鄧偉先生(獨立非執行董事)未能出席股東週年大會。

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」審閱本集團截至二零一七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二零一七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，二零一七年七月二十七日

於本公告日期，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：

羅子磷先生
盧煥波先生
鄧偉先生