

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)

**截至二零一八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**」)截至二零一八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92,200,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣35,600,000元)，主要由於(i)在二零一八年上半年收購一個投資合夥企業(「**投資合夥企業**」)(其於美利堅合眾國(「**美國**」)加州三藩市半島的核心地帶擁有核心寫字樓)的股本權益，致令租金收入增長約港幣25,400,000元；及(ii)股息收入增加約港幣31,300,000元，主要由於本集團於早年投資的若干基金投資的收成。

應佔合營公司業績

於中期期間，本集團錄得應佔合營公司業績產生虧損約港幣28,100,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：收益約港幣9,100,000元)，此乃由於分佔美國房地產基金平台 — Gemini-Rosemont Realty LLC(「**GR Realty**」)的虧損所致。由於美國房地產市場的城市及子

市場間的不平衡發展，自上年度起，GR Realty積極調整其策略，旨在更集中地將專注力及資源投放於已選定核心城市及子市場，藉此把握未來的投資良機。於中期期間，部分位於非核心城市及子市場的項目已變現，從而導致GR Realty產生虧損。

財務費用

本集團於中期期間錄得財務費用大幅減少至約港幣14,300,000元，而於截至二零一七年六月三十日止六個月則錄得約港幣81,800,000元，此乃由於本公司於二零一七年實行改善資本架構的措施，有效減低有關本公司結欠盛美管理有限公司（「**盛美**」）（本公司控股股東遠洋集團控股有限公司（「**遠洋**」）的一間附屬公司）的股東貸款的非現金估算利息開支及利息開支。在遠洋持續強勁的財務支持下，經資本架構改善後，該股東貸款被於二零一七年五月向盛美發行的永久債券取代，永久債券獲確認為本公司的權益。因此，於發行永久債券後，概無就股東貸款進一步確認財務費用。

分屬於本公司股東的溢利

於中期期間，本集團錄得分屬於本公司股東的溢利約港幣15,900,000元，而截至二零一七年六月三十日止相應期間則錄得分屬於本公司股東的虧損約港幣92,200,000元。轉虧為盈乃主要由於以下各項綜合影響導致：

- (i) 誠如上文「財務費用」一段所述，於中期期間，本公司的財務費用減少約港幣67,600,000元，主要原因為本公司於二零一七年實行的改善資本架構的措施；
- (ii) 於中期期間，本集團收購於美國加州三藩市半島的核心地帶擁有及經營核心寫字樓的投資合夥企業的股本權益，致令租金收入增長約港幣25,400,000元；及
- (iii) 股息收入增加約港幣31,300,000元，主要由於本集團於早年投資若干基金投資的收成。

因此於中期期間，本集團錄得每股普通股的基本盈利約港幣0.04元，而截至二零一七年六月三十日止六個月錄得每股普通股的基本虧損約港幣0.20元。於中期期間，每股普通股的攤薄盈利為港幣0.02元（截至二零一七年六月三十日止六個月：因具反攤薄作用而為不適用）。管理層將會繼續專注於改善股東回報作為持續進行的首要工作。

董事局不建議就中期期間派發任何中期股息。

股本削減及修訂可換股優先股的條款

為實施更靈活的股息政策及提高股東、潛在投資者及業務合作夥伴的信心，以有利於本集團未來業務發展，且尤其在遠洋持續強勁的財務支持下，本集團已積極尋找方法改善其財務狀況並優化其資本架構。

於二零一八年一月二十六日，本公司與盛美訂立第二份註銷契據，落實涉及註銷盛美持有的43,333,334股可換股優先股(即佔本公司當日全部已發行可換股優先股約5.23%)的建議股本削減。於二零一八年五月三日，股本削減已告生效，且股本削減已產生進賬額約港幣130,000,000元並已轉撥及於本公司股本削減儲備賬中入賬，並可供抵銷本公司任何累計虧損及／或於未來適當時候分派予股東。有關交易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及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函。

於二零一八年一月二十六日，本公司亦與盛美訂立第二份補充契據，據此，訂約方有條件地同意修訂本公司可換股優先股(「**可換股優先股**」)的若干條款，當中包括：(i)根據第二份補充契據條款將可換股優先股兌換期提前至緊隨建議修訂生效日期後首個營業日開始；(ii)將可換股優先股兌換價由港幣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。

第二份補充契據項下的建議修訂構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)項下本公司的關連交易，並已獲本公司獨立股東於本公司於二零一八年三月二十八日舉行的股東特別大會上批准，且於二零一八年四月二十五日生效。有關交易詳情載列於本公司日期為二零一八年一月二十八日的公告及日期為二零一八年二月二十八日的通函。

財務資源及流動資金

於二零一八年六月三十日，貸款本金總額由二零一七年十二月三十一日約港幣500,000,000元增加至約港幣926,100,000元，主要由於已確認屬於投資合夥企業的以美元計值的銀行貸款約54,300,000美元(相等於約港幣426,100,000元)，本集團於二零一八年上半年完成對投資合夥企業股本權益的收購，並據此於本集團的綜合財務報表中合併其資產及負債。本金金額為港幣100,000,000元的貸款將於一年內償還。除上述者外，本集團於二零一八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借貸減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一八年六月三十日，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1,612,700,000元(於二零一七年十二月三十一日：約港幣1,514,800,000元)，足以支付本集團於二零一八年六月三十日本金金額為約港幣926,100,000元(於二零一七年十二月三十一日：約港幣500,000,000元)的所有貸款。因此，本集團於二零一八年六月三十日及二零一七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。

財務擔保

於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，本集團的已抵押存款約為港幣27,200,000元(於二零一七年十二月三十一日：無)及已抵押美國投資物業賬面值約為港幣709,500,000元(於二零一七年十二月三十一日：無)。該已抵押存款及投資物業被用作確保取得投資合夥企業的一筆約54,300,000美元(相等於約港幣426,100,000元)的長期銀行貸款，並按固定年利率約3.72%計息。

業務回顧

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。於中期期間，本集團主要業務的收入及經營業績貢獻的分析載於在本公告下文所披露本集團未經審核簡明綜合財務報表附註5。

基金平台投資

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。於中期期間，由於本集團於GR Realty的權益，本集團分佔虧損約港幣28,100,000元，並收取來自GR Realty控制的若干參股項目的股息約港幣5,400,000元。於二零一八年六月三十日，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950,200,000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 19 個州份的超過 52 項商業物業組成(81 幢樓宇)，面積超過 10,600,000 平方呎。本集團可利用 GR Realty 的扎實經驗及良好關係，目標為把握美國物業市場的增長，並積極加強本集團於當地的知名度，以及將我們的基金平台投資業務及物業投資組合分散至美國多個州份，同時藉助其在美國的知名度及佔有率，讓本集團穩站於優勢地位。

於二零一八年二月，本集團完成收購投資合夥企業普通合夥人 100% 股權及有限合夥人 19.5% 股權，其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**」)，現金代價為約 7,400,000 美元(相等於約港幣 57,800,000 元)。該收購事項有助本集團能夠實際控制投資合夥企業的相關普通合夥人，故本集團實際擁有經營、管理及控制投資合夥企業業務及事務的完整、唯一及完全權利、權力及酌情權。於收購事項後，辦公物業已確認作為投資物業，並於中期期間產生穩定租金收入且貢獻租金收入約港幣 25,400,000 元。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。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。

物業投資及開發

於中期期間，本集團就其投資物業錄得重估收益約港幣 22,700,000 元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣 14,900,000 元)，並已以總代價港幣 12,800,000 元收購位於香港的一個住宅單位及車位，並以總代價 1,200,000 美元(相等約港幣 9,400,000 元)出售一個位於紐約的住宅單位。於二零一八年六月三十日，本集團於香港及美國持有包括 A 級辦公物業的投資物業，總樓面面積分別為約 14,000 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 1,000 平方呎及 17,000 平方呎。上述全部投資物業(以平方呎計算)於二零一八年六月三十日的平均出租率超過 85%，且已簽約出租率超過 94%。

就對於本集團於二零一七年以 53,000,000 美元代價收購的位於紐約市核心地帶曼哈頓第六大道 531-537 號及 539 號的重建項目而言，本集團已就該項目提交重建計劃，旨在重建作開發綜合住宅項目。根據就該建議重建計劃(仍待獲批准)已提交的申請，建議重建包括 145 呎高的樓宇建築物，其佔地總樓面面積將為約 80,000 平方呎，其中約 54,000 平方呎擬作住宅用途

(包括估計興建45間公寓(部份為複式單位))，約6,000平方呎用作地面商業零售舖位。現有樓宇拆卸工作已於中期期間在項目工地展開。本集團旨在為該試點開發項目打造出配有豪華配套設施的獨特產品種類。

基金投資

於中期期間，基金投資組合由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益的金融資產，於二零一八年六月三十日錄得賬面值約港幣2,260,100,000元(於二零一七年十二月三十一日：約港幣2,213,100,000元)，且於中期期間錄得金融資產公平值變動產生的收益約港幣4,000,000元。於中期期間，由於本集團早年投資的若干基金投資取得收成，故已確認股息收入約港幣37,700,000元。

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24,200,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：虧損約港幣24,900,000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11,000,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣17,300,000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投資錄得約港幣9,300,000元的回報。

於二零一八年六月三十日，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289,000,000元的投資組成(於二零一七年十二月三十一日：港幣267,800,000元)。證券投資構成本集團現金管理活動的一部份，旨在作出適度分散，以避免受任何單一市場的波動影響。

發展前景

向前展望，本集團將運用我們已有效建立的市場知識、網絡及人脈，致力在瞬息萬變的市場環境下進一步發展我們的核心業務，並抓緊任何到來的投資機會。

透過與 GR Realty (我們於美國的基金投資平台) 的策略合作，我們將繼續紮根於美國房地產市場，尤其是核心市場，從而令我們能夠於日新月異的投資環境中快速作出應變。GR Realty 為全面綜合投資平台，旗下所管理的資產約為 14 億美元，範圍覆蓋美國 19 個州份，且具備豐富當地市場經驗，得以識別及降低投資風險水平，並及時就市場趨勢作出應變。

除美國市場外，本集團亦正於全球核心市場物色穩健並具有巨大潛力的業務機會，包括但不限於香港及中國大灣區。

本集團將繼續專注與我們的業務合作夥伴發展互惠關係，於當地及全球擴展我們的投資平台，致力於可見未來提高股東回報。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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>407,876</u>	<u>166,888</u>
收入	5	92,214	35,643
其他收入		19,857	22,359
員工成本		(14,648)	(17,561)
折舊		(937)	(281)
其他費用		(34,384)	(37,064)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的虧損		(24,232)	(24,900)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的收益		3,980	—
議價購買收益		9,516	—
投資物業公平值變動產生的收益		22,725	14,856
應佔合營公司業績	9	(28,143)	9,140
金融資產的減值虧損撥備		(620)	(1,703)
財務費用		<u>(14,251)</u>	<u>(81,832)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		31,077	(81,343)
所得稅	6	<u>(6,727)</u>	<u>(10,882)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>24,350</u>	<u>(92,225)</u>
期內溢利／(虧損)分屬於：			
本公司股東		15,874	(92,225)
非控股權益		<u>8,476</u>	<u>—</u>
		<u>24,350</u>	<u>(92,225)</u>
分屬於本公司股東溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	7		
— 基本(港元)		0.04	(0.20)
— 攤薄(港元)		<u>0.02</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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	24,350	(92,225)
其他全面收益：		
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
換算海外業務的匯兌差額	3,713	4,301
期內的其他全面收益	3,713	49,654
期內全面總收益	<u>28,063</u>	<u>(42,571)</u>
全面總收益分屬於：		
本公司股東	19,587	(42,571)
非控股權益	8,476	—
	<u>28,063</u>	<u>(42,571)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零一八年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,405,533	721,212
物業、機器及設備		57,043	1,696
合營公司權益	9	950,157	966,981
按公平值計入損益的金融資產	10	2,272,006	—
可供出售投資		—	2,226,977
應收貸款		414,625	415,271
受限制銀行存款		11,315	—
		<u>5,110,679</u>	<u>4,332,137</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收賬款		30,091	11,960
發展中物業		456,077	442,011
應收貸款		20,624	20,543
持作買賣的金融工具		289,006	267,786
受限制銀行存款		48,942	—
銀行結餘及現金		1,612,704	1,514,828
		<u>2,457,444</u>	<u>2,257,128</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		85,613	49,081
應付一間直接控股公司賬款		728,988	552,675
應付稅項		57	410
貸款	11	98,087	48,066
可換股優先股		75,622	—
		<u>988,367</u>	<u>650,232</u>
淨流動資產		<u>1,469,077</u>	<u>1,606,896</u>
總資產減流動負債		<u>6,579,756</u>	<u>5,939,033</u>

		於 二零一八年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		185,453	184,881
儲備		<u>5,273,194</u>	<u>5,290,790</u>
分屬於本公司股東的權益		<u>5,458,647</u>	5,475,671
非控股權益		<u>276,918</u>	—
總權益		<u>5,735,565</u>	<u>5,475,671</u>
非流動負債			
貸款	11	826,060	448,882
遞延稅項負債		<u>18,131</u>	<u>14,480</u>
		<u>844,191</u>	<u>463,362</u>
總權益及非流動負債		<u><u>6,579,756</u></u>	<u><u>5,939,033</u></u>

附註

1. 一般資料

截至二零一八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。

本截至二零一八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二零一七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，本公司將於適當時機向香港公司註冊處遞交截至二零一七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

此等簡明綜合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(「**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規定編製。此等簡明綜合中期財務報表於二零一八年七月二十七日獲授權刊發。

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。

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，與於本集團截至二零一七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所載預期信貸虧損之估計除外。

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二零一七年年末財務報表刊發以來財務狀況及業績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，並應與二零一七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。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干本集團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。

此等簡明綜合中期財務報表乃根據二零一七年年末財務報表所採用的相同會計政策編製，惟與於二零一八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。除附註4所載的會計政策變動以外，在本期間內應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對此等未經審核簡明綜合財務報表所匯報及／或披露的金額並無重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新香港財務報告準則或修訂本。

4. 會計政策變動影響的概要

本附註說明應用香港財務報告準則第9號金融工具對中期財務報表的影響，並披露自二零一八年一月一日起應用的新會計政策(倘其與過往期間所應用者不同)。

(a) 對財務報表的影響

誠如下文附註4(b)所說明者，於採用香港財務報告準則第9號時通常毋須重列可比較資料，惟若干對沖會計處理方面除外。因此，新減值規則導致的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的期初結餘中確認。

下表列示就各單獨項目確認本集團的調整。並無載列不受有關變動影響的項目。因此，已披露的小計及總計不得按所列數字中重新計算。有關本集團的調整於下文詳述。

	於二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元	香港財務報告 準則第9號 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
可供出售投資	2,226,977	(2,226,977)	—
按公平值計入損益的金融資產	—	2,269,045	2,269,045
應收貸款	415,271	(1,750)	413,521
非流動資產總額	4,332,137	40,318	4,372,455
按金、預付款項及其他應收賬款	11,960	(12)	11,948
流動資產總額	2,257,128	(12)	2,257,116
儲備	5,290,790	40,306	5,331,096
總權益	5,475,671	40,306	5,515,977

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。新會計政策載於下文附註4(c)。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列可比較數字。於過渡日期，金融資產及負債的任何賬面值調整於本年度的期初保留溢利中確認。

分類及計量

於二零一八年一月一日(初步應用香港財務報告準則第9號當日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當的類別。此分類導致的主要影響如下：

金融資產 — 二零一八年一月一日	附註	按公平值 計入損益 的金融資產 港幣千元	可供出售投資 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		—	2,226,977
由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融 資產	(i)	2,226,977	(2,226,977)
重新計量金融資產	(ii)	42,068	—
於二零一八年一月一日的期初結餘		<u>2,269,045</u>	<u>—</u>

該等變動對本集團權益的影響如下：

	附註	對可供出售 金融資產儲備 的影響 港幣千元	對保留溢利 的影響 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘		73,971	120,762
由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融 資產	(i)	(73,971)	73,971
重新計量金融資產	(ii)	—	42,068
預期信貸虧損增加	(c)(ii)	—	(1,762)
於二零一八年一月一日的期初結餘		<u>(73,971)</u>	<u>114,277</u>
於二零一八年一月一日的期初結餘		<u>—</u>	<u>235,039</u>

附註：

(i) 由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融資產

先前根據香港會計準則第39號獲分類為可供出售投資的金融資產港幣2,226,977,000元已根據香港財務報告準則第15號重新分類至按公平值計入損益的金融資產。截至二零一八年六月三十日止六個月按公平值計入損益的金融資產的公平值變動產生的收益金額港幣3,980,000元已於損益中確認，而並非按先前入賬列作其他全面收益(截至二零一七年六月三十日止六個月：計入其他全面收益的已確認收益港幣45,353,000元)。

(ii) 重新計量金融資產

於過往年度，若干可供出售投資按成本減去減值列賬，及其於二零一七年十二月三十一日的賬面值為港幣1,753,006,000元。該等金額為港幣1,795,074,000元的投資已按公平值重新計量及列賬，並於二零一八年一月一日重新分類為按公平值計入損益的金融資產。

重新計量為按公平值計入損益的金融資產的公平值收益港幣42,068,000元已於二零一八年一月一日計入本集團保留溢利。

於先前分類為按公平值列賬的可供出售投資餘下金融資產港幣473,971,000元已於二零一八年一月一日重新分類為按公平值計入損益的金融資產。概無於損益中確認收益或虧損。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，其取消先前就持有至到期金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產的金融資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收賬款(貿易應收賬款不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分)外，實體於初步確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「FVTPL」))計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)列賬的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益(「FVOCI」)的金融資產；或(iii)FVTPL(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「獨立支付本金及利息」準則，亦稱為「支付本金及利息標準」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定FVTPL，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合支付本金及利息標準。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定FVTPL，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在通過持有資產以收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量為就符合支付本金及利息標準。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為攤銷成本計量或FVOCI的其他金融資產，均分類為FVTPL。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或FVOCI)為FVTPL，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

FVTPL	FVTPL 其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益中確認。
攤銷成本	按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌損益及減值均於損益中確認。終止確認的任何收入均於損益中確認。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號原有類別	根據香港財務報告準則第9號的新類別	根據香港會計準則第39號於二零一八年一月一日的賬面值 港幣千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的賬面值 港幣千元
上市股本證券	持作買賣	FVTPL	267,786	267,786
非上市股本投資	可供出售投資(按成本減去減值計)	FVTPL	7,416	7,525
會籍債券	可供出售投資(按成本減去減值計)	FVTPL	6,453	6,215
非上市基金投資	可供出售投資(按成本減去減值計)	FVTPL	1,739,137	1,781,334
非上市基金投資	可供出售投資(按公平值計)	FVTPL	473,971	473,971

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」更改為「預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就貿易應收賬款、按攤銷成本列賬的金融資產、合約資產及FVOCI的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等值物須受預期信貸虧損模式所限，惟即期減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月的預期信貸虧損：其為於報告期末後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法將應收租金的虧損撥備進行計量，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算的撥備矩陣，並按與債務人相關的前瞻性因素及經濟條件調整。

就應收貸款而言，預期信貸虧損以12個月的預期信貸虧損而釐定。12個月的預期信貸虧損為年限內預期信貸虧損的一部份，其源自可能在報告期末後的12個月內發生的金融工具違約事件。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。由於債務人近期並無拖欠記錄及與本集團有良好還款記錄，故本集團以攤銷成本列賬的應收貸款被認為具有較低的信貸風險。

本集團假設，倘逾期超過30日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1)借款人不可能在本集團無追索權（例如：實現擔保）（如持有）下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

預期信貸虧損模式的影響

(a) 應收租金的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法將預期信貸虧損計量，應收租金採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收租金已根據攤估信貸風險特點及逾期天數分類。於二零一八年一月一日的應收租金虧損撥備乃釐定如下：

二零一八年一月一日	即期	總額
預期信貸虧損比率(%)	0.5%	
應收租金的賬面總值(港幣千元)	2,300	2,300
虧損撥備(港幣千元)	12	12

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後的應收租金的虧損撥備增加港幣12,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，應收租金的虧損撥備進一步增加港幣73,000元。

(b) 應收貸款的減值

本集團所有按攤銷成本計量的應收貸款均被視為信貸風險較低，因此，於期內確認的虧損撥備僅限於12個月的預期信貸虧損。

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號的應收貸款的虧損撥備增加港幣1,750,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，應收貸款的虧損撥備進一步增加港幣547,000元。

(iii) 對沖會計處理

根據香港財務報告準則第9號的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並未在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。其指於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號確認保留溢利及儲備產生的金融資產與金融負債的賬面金額的差異。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期（「**初次應用日期**」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的金融資產的業務模式；
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債分類為FVTPL計量；及
- 指定對FVOCI且共非持有作買賣的股本投資的若干投資。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 — 採納的影響

本集團因會計政策變動，已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已就新準則進行追溯調整。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據該評估，採納香港財務報告準則第15號對本集團於並非香港財務報告準則第15號範圍內的本集團股息收入、利息收入及租金收入的收入確認並無重大影響。有關本集團提供由本集團一間合營企業提供的管理服務的新會計政策及原有會計政策的變動性質詳情載列如下：

提供管理及行政服務的收入按提供服務的時間確認。該等服務收入的發票為按月發出，一般須於30日內繳付。香港財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無重大影響。採納香港財務報告準則第15號後，倘存有任何履行履約責任而本集團並無擁有無條件權利，本集團應確認合約資產。過渡後及於報告期末並無確認合約資產。

5. 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於美利堅合眾國(「美國」)進行物業開發，以及透過基金投資，於香港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。

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	<u>25,367</u>	<u>18,197</u>	<u>37,690</u>	<u>13,240</u>	<u>(2,280)</u>	<u>92,214</u>
分部業績	<u>5,355</u>	<u>32,139</u>	<u>41,178</u>	<u>(11,556)</u>		67,116
銀行存款利息收入						4,373
財務費用						(14,251)
未分配的企業支出						<u>(26,161)</u>
除所得稅前溢利						<u>31,077</u>

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)	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)	—	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)
分部間銷售	—	—	—	2,256	(2,256)	—
簡明綜合收益表中所呈列的 收入	<u>—</u>	<u>18,303</u>	<u>—</u>	<u>19,596</u>	<u>(2,256)</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>

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、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：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	2,227,628	1,497,847
— 物業投資及開發	1,214,892	1,640,679
— 基金投資	2,265,997	2,221,694
— 證券及其他投資	831,060	599,827
未分配資產	<u>1,028,546</u>	<u>629,218</u>
綜合資產總值	<u><u>7,568,123</u></u>	<u><u>6,589,265</u></u>
負債		
分部負債		
— 基金平台投資	484,070	25,965
— 物業投資及開發	12,581	11,897
— 基金投資	125	48
— 證券及其他投資	40	122
未分配負債	<u>1,335,742</u>	<u>1,075,562</u>
綜合負債總值	<u><u>1,832,558</u></u>	<u><u>1,113,594</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、若干短期銀行存款以及並無分配至某分部的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(應付稅項、貸款、可換股優先股、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。

6. 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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅		
— 前期超額撥備	(24)	(14)
中國企業所得稅		
— 期內撥備	—	11
海外稅項		
— 期內撥備	3,160	7,317
遞延稅項	3,591	3,568
	<u>6,727</u>	<u>10,882</u>

由於本集團並無估計應課稅溢利，故截至二零一八年六月三十日止六個月並無作出香港利得稅撥備（截至二零一七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%（截至二零一七年六月三十日止六個月：10%至25%）。由於本期間並無應課稅收入，故於截至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。

7. 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

本公司股東應佔每股基本盈利／（虧損）乃根據期內本公司股東應佔溢利／（虧損）港幣15,874,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：虧損港幣92,225,000元）及期內已發行451,082,000股普通股（截至二零一七年六月三十日止六個月：450,990,000股普通股）加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

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。

每股基本及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)
盈利	
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	<u>(1,679)</u>
本公司股東應佔溢利，經調整	<u><u>14,195</u></u>
	股份數目 二零一八年
股份	
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	<u>183,134,000</u>
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	<u><u>636,825,000</u></u>

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，故概無就攤薄對截至二零一七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。

8. 中期股息

董事不建議就本中期期間派發股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

9. 合營公司權益

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
除商譽外應佔資產淨值	914,466	931,431
商譽	35,691	35,550
於期／年末	<u>950,157</u>	<u>966,981</u>
	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期／年初	966,981	985,149
股息分派	(5,378)	(37,080)
攤佔收購後溢利及其他全面收益	(28,143)	12,102
已付所得稅	16,798	6,405
匯兌差額	(101)	405
於期／年末	<u>950,157</u>	<u>966,981</u>

本集團於二零一八年六月三十日及二零一七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
					二零一八年 六月 三十日	二零一七年 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。

10. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市股本投資	5,668	—
會籍債券	6,237	—
非上市基金投資	2,260,101	—
	<u>2,272,006</u>	<u>—</u>

誠如於附註4詳述，於採納香港財務報告準則第9號後，該等投資已於二零一八年一月一日由港幣2,226,977元的可供出售投資重新分類。該等投資於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日的公平值已由獨立估值師中和邦盟評估有限公司進行估算。

11. 貸款

以下為貸款的到期狀況：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	87	66
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年內償還	98,000	48,000
	<u>98,087</u>	<u>48,066</u>
<i>非即期：</i>		
融資租賃項下的責任	250	215
銀行貸款		
— 無抵押及須於一年後但兩年內償還	399,667	448,667
— 有抵押及須於五年後償還	426,143	—
	<u>826,060</u>	<u>448,882</u>
	<u>924,147</u>	<u>496,948</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)未能出席本公司於二零一八年三月二十八日舉行的股東特別大會及本公司於二零一八年四月二十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」審閱本集團截至二零一八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二零一八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，二零一八年七月二十七日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生
唐潤江先生

獨立非執行董事：

羅子磷先生
盧煥波先生
陳英順女士