



# NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：212)

中期報告 2013

目 錄	頁 數
業績摘要	1
管理層評論	2-4
未經審核簡明合併利潤表	5
未經審核簡明合併綜合收益表	6
未經審核簡明合併資產負債表	7
未經審核簡明合併權益變動表	8
未經審核簡明合併現金流量表	9
簡明合併中期財務資料附註	10-21

## 業績摘要

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	<b>94,133</b>	91,617
本公司股權持有人應佔溢利	<b>98,601</b>	105,866
本公司股權持有人應佔溢利 —未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<b>59,058</b>	50,205
每股溢利	<b>港幣2.40元</b>	港幣2.56元
每股溢利 —未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<b>港幣1.44元</b>	港幣1.22元

Nanyang Holdings Limited董事會謹此宣佈，截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核業績，本集團錄得除稅後溢利為港幣98,600,000元(二零一二年：溢利港幣105,900,000元)。該溢利主要包括上海商業儲蓄銀行有限公司就其二零一二年溢利派發之股息收入約港幣46,000,000元(已扣除20%預扣稅)、投資組合收益約港幣4,700,000元及投資物業(包括由一共同控制實體擁有)公平值變動帶來的收益淨額港幣39,500,000元(二零一二年：港幣55,700,000元)。未計按公平值重估投資物業帶來的淨影響，上半年錄得除稅後溢利為港幣59,100,000元(二零一二年：溢利港幣50,200,000元)。每股溢利為港幣2.40元(二零一二年：港幣2.56元)。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 上海

本集團擁有65%權益之合營公司上海申南紡織有限公司(「申南」)將工廠廠房轉為辦公室出租的翻新工程已接近完成。目前，可出租總面積28,153平方米中，約92.5%已租出。該等工程完成後，申南應可轉虧為盈。

本集團位於上海靜安區擁有33%權益的商用大廈之租賃活動，持續表現滿意，可出租總面積23,500平方米中，目前已租出約91.3%。

#### 深圳

本集團擁有45%權益之合營公司南方紡織有限公司(「南方」)持續錄得理想業績。於五月，南方獲准將工廠大廈土地使用權延長二十年至二零三三年，其合營期限亦相應被延長二十一年至二零三四年。目前，該大廈可出租總面積18,300平方米中，已租出約99.5%。

#### 香港

由於政府採取更多措施壓抑樓市，導致物業銷售大幅放緩。然而，南洋廣場之租金水平持續改善。本集團於南洋廣場所持290,000平方呎工商業樓面面積中，已租出94.1%。

### 金融投資

主要股票市場自二零一三年初起呈上升趨勢，但在五月下旬由於預料美國會逐漸減少購入資產，市場變得不穩定及難預測。本集團的投資組合於二零一三年前五個月平穩增長，但於六月下跌超過3%。截至二零一三年六月三十日止六個月，投資組合錄得1.36%正數回報，於期末，投資組合市值為35,000,000美元或約港幣271,400,000元。

近期數據顯示，美國經濟持續溫和增長，歐洲主要經濟體系亦從衰退中復甦。於二零一三年八月二十一日，投資組合已自年底起上升3.8%，相當於1,300,000美元或約港幣10,000,000元，更幾乎重上四月水平。於二零一三年八月二十一日，投資組合市值為35,900,000美元或約港幣278,000,000元。當中有59.3%投資於股票(其中有39.8%為美國股票)、17.8%為債券、2.7%為其他投資、6.6%為商品投資及13.6%為現金。

本年度餘下時間，本集團預期市場仍然波動。然而，低利率環境將可持續一段時間，加上歐洲緩慢地復甦，本集團對投資組合之表現持審慎樂觀態度。

## 金融投資(續)

本集團於上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之股份投資，佔上銀已發行股本總額約4%，持續表現良好。期內，上銀獲Global Banking & Finance Review評為「台灣最佳商業銀行」及獲The Asian Banker頒發「台灣最佳管理銀行」獎。

上銀於二零一二年十一月二十七日成為台灣一間公開發行而未上市的公司。截至二零一三年三月三十一日止三個月，上銀未經審核淨利約為新台幣2,549,600,000元(二零一二年同期：淨利約為新台幣2,162,500,000元)，上升17.9%。於二零一三年三月三十一日，股東權益總額約為新台幣96,455,000,000元(二零一二年三月三十一日：約新台幣90,349,800,000元)，上升6.8%。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>)。

## 財務狀況

本集團價值港幣1,637,600,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,603,000,000元)的投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣111,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣80,000,000元)已被提取。

## 購買、出售或贖回股份

本公司於期內在香聯合交易所有限公司購回本公司股份159,500股，全部股份已被註銷。董事相信，由於股份以每股資產淨值之折讓價格買入，故購回股份對股東有利。購回的股份之詳情如下：

購回月份	股份購回數目	每股價格		總價格 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一三年 一月	159,500	27.3	26.4	4,315,425

除上述披露者外，本公司及各附屬公司於期內概無購入、出售或贖回任何本公司之股份。

## 董事權益

於二零一三年六月三十日，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之董事／行政總裁權益及淡倉登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份中之權益如下：

姓名	本公司每股面額港幣一角之股份				佔已發行 股本之百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總額	
榮鴻慶	10,701,944	30,000	5,500,000 (附註)	16,231,944	39.47%
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	5.47%
畢紹傳	150,000	—	—	150,000	0.36%
榮康信	33,000	37,000	—	70,000	0.17%

附註：如下文所述，根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由主要股東Tankard Shipping Co. Inc. 所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

## 董事權益(續)

期內，本公司並無向董事、行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女授予任何認購本公司股份之權利。

於期內任何時間，本公司及其附屬公司概無參予任何安排，使本公司董事、行政總裁或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

## 主要股東

於二零一三年六月三十日，按證券及期貨條例第336條而存置之主要股東權益及淡倉登記冊，顯示以下人士(以上披露之董事除外)擁有本公司之已發行股本百分之五或以上之權益：

	股份數量	佔已發行股本之百分比
Tankard Shipping Co. Inc.	5,500,000 (附註)	13.37%

附註：根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生被視為擁有由Tankard Shipping Co. Inc.所擁有之同一5,500,000股股份之權益。

## 僱員

截至二零一三年六月三十日，本集團聘有15名僱員。薪酬乃參考有關員工之資歷及經驗釐定。薪金及酌情花紅被每年檢討。本集團亦提供其他福利，包括醫療保險及公積金。

## 企業管治

本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零一三年六月三十日止六個月期間任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則之守則條文。

## 董事買賣本公司證券之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。於截至二零一三年六月三十日止六個月，董事一直遵守標準守則所載規定標準。

## 審核委員會及業績審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告等事宜，包括與管理層審閱截至二零一三年六月三十日止期間之未經審核合併財務報表草擬稿。

**未經審核簡明合併利潤表**  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	6	94,133	91,617
直接成本		<u>(6,569)</u>	<u>(6,324)</u>
毛利		87,564	85,293
行政開支		(17,468)	(18,368)
其他經營收益		1,844	806
其他經營開支		(893)	(1,159)
投資物業公平值的變動		<u>44,860</u>	<u>53,830</u>
經營溢利	7	115,907	120,402
財務成本	8	(442)	(605)
應佔共同控制實體溢利減虧損		<u>(1,208)</u>	<u>2,478</u>
除所得稅前溢利		114,257	122,275
所得稅開支	9	<u>(15,656)</u>	<u>(16,409)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>98,601</u>	<u>105,866</u>
每股溢利(基本及攤薄)	10	<u>港幣2.40元</u>	<u>港幣2.56元</u>

**未經審核簡明合併綜合收益表**  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>期內溢利</b>	<b>98,601</b>	105,866
<b>其他綜合收益</b>		
可能於其後重新分類至損益之項目		
可供出售財務資產公平值(虧損)/收益	(9,531)	69,115
應佔一共同控制實體其他儲備	23,459	-
外幣匯兌差額	6,707	(1,922)
<b>除稅後期內其他綜合收益</b>	<b>20,635</b>	67,193
<b>本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額</b>	<b>119,236</b>	173,059



**未經審核簡明合併資產負債表**  
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	1,039	1,119
投資物業	13	1,736,590	1,691,730
共同控制實體		237,321	212,606
可供出售財務資產	14	1,337,265	1,342,745
遞延所得稅資產		—	102
		<u>3,312,215</u>	<u>3,248,302</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	62,314	15,924
按公平值透過損益記賬的財務資產		239,660	212,093
現金及現金等價物		44,106	66,722
		<u>346,080</u>	<u>294,739</u>
<b>總資產</b>		<u><b>3,658,295</b></u>	<u><b>3,543,041</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	16	4,113	4,129
其他儲備		1,165,326	1,144,675
保留溢利		2,308,600	2,247,216
		<u>3,478,039</u>	<u>3,396,020</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,478,039</b></u>	<u><b>3,396,020</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		24,188	21,048
		<u>24,188</u>	<u>21,048</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	17	42,955	44,813
應付稅項		2,113	1,160
短期銀行貸款—有抵押		111,000	80,000
		<u>156,068</u>	<u>125,973</u>
<b>總負債</b>		<u><b>180,256</b></u>	<u><b>147,021</b></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>3,658,295</b></u>	<u><b>3,543,041</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>190,012</b></u>	<u><b>168,766</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>3,502,227</b></u>	<u><b>3,417,068</b></u>

**未經審核簡明合併權益變動表**  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至二零一三年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔			總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零一三年一月一日之 權益	4,129	1,144,675	2,247,216	3,396,020
期內綜合收益總額	-	20,635	98,601	119,236
與權益持有者之交易：				
股份回購及註銷	(16)	16	(4,315)	(4,315)
於二零一三年六月支付 之二零一二年度股息 (附註11)	-	-	(32,902)	(32,902)
與權益持有者之交易總額	(16)	16	(37,217)	(37,217)
於二零一三年六月三十日 之權益	4,113	1,165,326	2,308,600	3,478,039

	截至二零一二年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔			總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零一二年一月一日之 權益	4,129	1,184,259	1,708,594	2,896,982
期內綜合收益總額	-	67,193	105,866	173,059
與權益持有者之交易：				
於二零一二年五月支付 之二零一一年度股息 (附註11)	-	-	(20,643)	(20,643)
與權益持有者之交易總額	-	-	(20,643)	(20,643)
於二零一二年六月三十日 之權益	4,129	1,251,452	1,793,817	3,049,398

**未經審核簡明合併現金流量表**  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動之現金流出淨額	(16,226)	(9,272)
投資活動之現金流入淨額	109	41,687
融資活動之現金流出淨額	<u>(6,659)</u>	<u>(41,643)</u>
現金及現金等價物之淨值減少	(22,776)	(9,228)
於一月一日結存之現金及現金等價物	66,722	78,247
現金及現金等價物之外幣匯兌差額	<u>160</u>	<u>(76)</u>
於六月三十日結存之現金及現金等價物	<u><b>44,106</b></u>	<u>68,943</u>
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	<u><b>44,106</b></u>	<u>68,943</u>

# 簡明合併中期財務資料附註

## 1 一般資料

Nanyang Holdings Limited (「本公司」) 為一家有限公司，在百慕達註冊成立。辦事處地址為香港中環雪廠街二號聖佐治大廈1808室。

本公司的股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業投資及投資控股與買賣。

除非另有說明，本簡明合併中期財務資料(「中期財務資料」)以港幣千元列報。此中期財務資料已經由董事會在二零一三年八月二十八日批准刊發。

## 2 編製基準

截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

此中期財務資料應與二零一二年年度財務報表一併閱覽。

## 3 重要會計政策

編製中期財務資料所採用之重要會計政策及計算方法與二零一二年年度財務報表所採用者一致。

### (i) 於本會計期間生效及與本集團業務相關之新訂及修訂的準則及準則修改

截至二零一三年六月三十日止期間，本集團已採納下列與其業務相關及必須於會計期間開始日二零一三年一月一日採用之新訂及修訂的準則及準則修改：

香港會計準則第1號(修改)	財報報表的呈報
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	單獨財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	聯營公司及合營企業
香港財務準則第1號(修改)	政府貸款
香港財務準則第7號(修改)	財務工具：披露—有關對銷財務資產及 財務負債
香港財務準則第10號	合併財務報表
香港財務準則第11號	合營安排
香港財務準則第12號	在其他主體權益的披露
香港財務準則第13號	公平值計量

採納此等新訂及修訂的準則及準則修改不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

### 3 重要會計政策(續)

#### (ii) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則及準則修改

下列已頒佈之新訂準則及準則修改與本集團業務相關及必須於本集團會計期間開始日二零一四年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間開始日及 後生效
香港會計準則第32號 (修改)	金融工具：呈報—有關對銷 財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務準則第7號及 第9號(修改)	強制性生效日期及過渡性 披露	二零一五年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港(國際財務報告 解釋委員會)解釋 公告第21號	徵稅	二零一四年一月一日
香港財務準則第10號、 第12號及第27號的修改 (二零一一年)	投資主體	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號 (修改)	非財務資產可收回 金額披露	二零一四年一月一日

本集團並無提早採納此等新訂準則及準則修改。本集團已著手評估有關預期影響，惟暫時未能確定該等新訂準則及準則修改會否對本集團的財務報表造成重大影響。

### 4 財務風險管理

本集團的投資活動令集團承受著多種有關於其投資之金融工具及市場的風險。本集團所面對之財務風險為市場風險(包括股權價格風險、外匯風險及利率風險)、信貸及交易對手風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

此簡明中期合併財務報表並未包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理訊息及披露，並應與本集團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覽。

自該年底以來風險管理政策並無任何變動。

#### 4 財務風險管理(續)

##### 公平值估計

下表利用估值法分析按公平值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團資產和負債按二零一三年六月三十日計量的公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>資產</b>				
按公平值透過損益記賬的財務資產	239,660	-	-	239,660
可供出售財務資產	<u>1,337,265</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,337,265</u>
<b>總資產</b>	<b><u>1,576,925</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,576,925</u></b>

下表顯示本集團資產和負債按二零一二年十二月三十一日計量的公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>資產</b>				
按公平值透過損益記賬的財務資產	212,093	-	-	212,093
可供出售財務資產	<u>1,342,745</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,342,745</u>
<b>總資產</b>	<b><u>1,554,838</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,554,838</u></b>

在活躍市場買賣的金融工具的公平值根據資產負債表日的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

期內任何層級之間並無轉撥。

## 5 關鍵會計估算及判斷

### 投資物業公平值的估計

本集團之投資物業用作出租予第三者，其公平值之評估乃由獨立專業估值師測建行有限公司於二零一三年六月三十日以公開市值基準，按同一及／或類似物業之近期成交價格作出估值。

### 非上市之可供出售財務資產公平值的分類及估計

有關本集團於上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，本公司若干董事亦兼任為上銀之董事。彼等獲委任為上銀董事並非由本集團提名，亦不代表本集團之權益。因此，本集團於上銀並無重大影響，並將上銀之投資分類為可供出售財務資產。

非上市之可供出售財務資產的公平值按場外買賣市場結算日的買方報價釐定。本集團認為此價格為按公平基準實際定期進行之市場交易之價格，並反映投資之公平值。

## 6 收益及分部資料

期內已確認之收益(即本集團之營業額)如下：

	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
投資物業之租金收入總額	27,238	23,871
按公平值透過損益記賬的財務資產之 已變現及未變現收益淨額	2,118	5,086
按公平值透過損益記賬的財務資產之 股息收入	1,625	792
可供出售財務資產之股息收入	57,509	56,444
利息收入	941	1,079
投資物業之管理費收入	4,702	4,345
	<b>94,133</b>	<b>91,617</b>

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

房地產 — 投資及租賃工貿樓宇

金融投資 — 持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

## 6 收益及分部資料(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	<u>27,239</u>	<u>66,894</u>	<u>94,133</u>
分部業績	55,709	60,198	115,907
財務成本			(442)
應佔共同控制實體虧損減溢利	(1,208)	-	<u>(1,208)</u>
除所得稅前溢利			114,257
所得稅開支			<u>(15,656)</u>
期內溢利			<u>98,601</u>
折舊	(24)	(78)	(102)
投資物業之公平值收益	<u>44,860</u>	<u>-</u>	<u>44,860</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	<u>23,870</u>	<u>67,747</u>	<u>91,617</u>
分部業績	59,892	60,510	120,402
財務成本			(605)
應佔共同控制實體溢利減虧損	2,478	-	<u>2,478</u>
除所得稅前溢利			122,275
所得稅開支			<u>(16,409)</u>
期內溢利			<u>105,866</u>
折舊	(24)	(78)	(102)
投資物業之公平值收益	<u>53,830</u>	<u>-</u>	<u>53,830</u>

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於共同控制實體之權益及遞延所得稅資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債及短期銀行貸款，均集中管理。



## 6 收益及分部資料(續)

於二零一三年六月三十日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,736,887	1,684,087	3,420,974
於共同控制實體之權益	237,321	-	237,321
			<u>3,658,295</u>
分部負債	42,625	2,441	45,066
未分配負債			135,190
			<u>180,256</u>

於二零一二年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,692,621	1,637,712	3,330,333
於共同控制實體之權益	212,606	-	212,606
未分配資產			102
			<u>3,543,041</u>
分部負債	43,242	2,731	45,973
未分配負債			101,048
			<u>147,021</u>

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至六月三十日止期間本集團在香港及其他國家之收益業績分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	30,590	27,405
美國	4,346	4,017
歐洲	751	2,034
台灣	57,509	56,417
其他國家	937	1,744
	<u>94,133</u>	<u>91,617</u>

## 6 收益及分部資料(續)

於二零一三年六月三十日，除位於／經營於香港及其他地區之金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產總值如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
香港	1,736,888	1,692,028
中國內地	238,602	213,427
	<u>1,975,490</u>	<u>1,905,455</u>

## 7 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
折舊	102	102
僱員福利開支(包括董事酬金)	11,797	12,367
衍生金融工具公平值虧損	-	12
土地樓房之營運租賃支出	1,766	1,424
投資物業之管理費開支	4,867	4,680

## 8 財務成本

	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期銀行貸款利息支出	442	605

## 9 所得稅開支

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依16.5%(二零一二年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括共同控制實體)所得之應收股息按照投資所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
當期所得稅		
—香港利得稅	953	463
—預扣稅	11,502	14,757
遞延所得稅	3,201	1,189
	<u>15,656</u>	<u>16,409</u>

簡明合併利潤表內之應佔共同控制實體溢利包括應佔共同控制實體於截至二零一三年六月三十日止六個月之所得稅港幣105,000元(二零一二年：港幣3,384,000元)。

## 10 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
本公司股權持有人應佔溢利(港幣千元)	<u>98,715</u>	<u>105,866</u>
已發行普通股份之加權平均股數(千股)	<u>41,132</u>	<u>41,287</u>
每股溢利—基本及攤薄(港元)	<u>2.40</u>	<u>2.56</u>

本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股基本溢利相等於每股攤薄溢利。

## 11 股息

	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
已派二零一二年末期股息每股港幣0.40元 (二零一二年：已派二零一一年末期股息 每股港幣0.40元)	16,451	16,515
已派二零一二年特別股息每股港幣0.40元 (二零一二年：已派二零一一年特別股息 每股港幣0.10元)	<u>16,451</u>	<u>4,129</u>
	<u>32,902</u>	<u>20,644</u>

董事已決定就截至二零一三年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一二年：無)。

## 12 物業、機器及設備

	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備	<u>1,039</u>	<u>1,119</u>

期內變動載列如下：

	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
於一月一日賬面淨值	1,119	1,320
添置	22	-
折舊	<u>(102)</u>	<u>(102)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>1,039</u>	<u>1,218</u>

### 13 投資物業

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>1,736,590</u>	<u>1,691,730</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	1,691,730	1,228,440
公平值變動	<u>44,860</u>	<u>53,830</u>
於六月三十日期末結餘	<u>1,736,590</u>	<u>1,282,270</u>

於二零一三年六月三十日，本集團賬面總值為港幣1,637,600元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,603,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押(附註16)。

投資物業以公平值為估值基準，即自願買賣雙方於公平交易中按活躍市場就相同地點及狀況並附有類似租約之類似物業現行價格交換之數額。二零一三年及二零一二年估值乃以獨立專業合資格物業估值師測建行有限公司之獨立評估為準。

此等投資物業之公平值計量資料根據香港財務準則第13號提供如下。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
經常性公平值計量	<u>-</u>	<u>1,736,590</u>	<u>-</u>	<u>1,736,590</u>

期內，第1層、第2層與第3層之間並無轉撥。

已建成投資物業之第2層公平值一般來自銷售比較法。在鄰近地區之可比較物業之銷售價，就主要特徵(例如物業面積)等差異作出調整。此估值法之最重大輸入為每平方呎的價格。

期內估值技術並無變動。

### 14 可供出售財務資產

可供出售財務資產主要為本集團於上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)－台灣一間持牌銀行之投資，佔上銀已發行股本總額約4%，此項投資按公平值列賬。

## 15 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	79	243
預付款項及按金	7,707	7,402
其他應收款項	8,521	8,279
應收股息	46,007	—
	<u>62,314</u>	<u>15,924</u>

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。

於二零一三年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	79	217
31-60日	—	26
	<u>79</u>	<u>243</u>

## 16 股本

	股數	總額 港幣千元
法定股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一三年六月三十日及 二零一二年十二月三十一日	<u>60,000,000</u>	<u>6,000</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	41,287,299	4,129
購回公司股份及註銷股份	<u>(159,500)</u>	<u>(16)</u>
於二零一三年六月三十日	<u>41,127,799</u>	<u>4,113</u>

## 17 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,111	2,031
其他應付款項	40,844	42,782
	<u>42,955</u>	<u>44,813</u>

於二零一三年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	1,771	1,691
31-60日	340	340
	<u>2,111</u>	<u>2,031</u>

## 18 銀行信貸

於二零一三年六月三十日，本集團之一般銀行信貸額當中有港幣111,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣80,000,000元）為本集團提取的短期銀行貸款。

## 19 有關連人士交易

除於簡明合併財務報表內其他地方所披露的有關連人士資料及交易外，以下為於期內本集團與有關連人士在日常業務過程中進行的重大關連方交易概要。

(甲) 主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	9,587	11,163
終止服務後福利	143	132
	<u>9,730</u>	<u>11,295</u>

(乙) 有關連人士結餘

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收—共同控制實體款項	8,521	8,279
應付—共同控制實體款項	(31)	(58)

## 20 資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團應佔一共同控制實體之資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
已核准但未簽約	2,218	3,217
已簽約但未撥備	4,003	4,008
	<u>6,221</u>	<u>7,225</u>

董事會代表

主席  
畢紹傳

香港，二零一三年八月二十八日