



# 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 2014

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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
收益	<b>103,343</b>	94,133
本公司股權持有人應佔溢利	<b>203,791</b>	98,601
本公司股權持有人應佔溢利 經扣除以下各項：		
— 投資物業公平值變動及相關稅務影響	<b>(62,512)</b>	(39,543)
— 應佔出售一間合營企業之一間 全資附屬公司收益	<b>(74,708)</b>	—
	<b>66,571</b>	59,058
每股溢利	<b>港幣4.96元</b>	港幣2.40元
每股溢利		
— 經扣除投資物業公平值變動及 相關稅務影響以及應佔出售一間 合營企業之一間全資附屬公司收益	<b>港幣1.62元</b>	港幣1.44元

Nanyang Holdings Limited 董事會謹此宣佈，截至二零一四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203,800,000元(二零一三年：溢利港幣98,600,000元)。該溢利包括本集團出售上海一間合營企業之一間全資附屬公司(本集團擁有三分之一權益)的收益及匯兌收益合共港幣74,700,000元、上海商業儲蓄銀行有限公司就其二零一三年溢利派發之股息收入約港幣44,000,000元(已扣除20%預扣稅)及投資物業(包括由合營企業所擁有)公平值變動帶來之收益淨額港幣62,500,000元(二零一三年：港幣39,500,000元)。未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響及應佔出售一間合營企業之一間全資附屬公司(本集團擁有三分之一權益)的收益，上半年錄得除稅後溢利為港幣66,600,000元(二零一三年：溢利港幣59,100,000元)。每股溢利為港幣4.96元(二零一三年：港幣2.40元)。未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響及應佔出售一間合營企業之一間全資附屬公司(本集團擁有三分之一權益)的收益，每股溢利為港幣1.62元(二零一三年：港幣1.44元)。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

物業市場呈改善跡象。本集團持有位於觀塘南洋廣場290,000平方呎工商業樓面(I/O)面積，佔用率及租金水平均持續改善，現出租率為93.6%。

#### 上海

本集團擁有65%權益的合營企業—上海申南紡織有限公司，於去年年中已完成將工廠轉為辦公室出租之翻新工程。自二零一三年第四季度起公司轉虧為盈，持續錄得正數回報。目前，可出租總面積28,142平方米中已全部出租予第三方。

根據於二零一四年一月二十四日作出之公告，本集團擁有33%權益之合營企業與一買方達成協議，出售其中國公司之全部註冊資本，該中國公司於上海靜安區持有商業樓宇。達成協議規定之各項條件後，出售已於期內完成。投資出售收益及匯兌收益總額為港幣74,700,000元，已於半年業績中反映。本集團於二零零七年七月作該非常成功的投資。

#### 深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—南方紡織有限公司，持續錄得理想業績。工廠大廈土地使用權已延長二十年至二零三三年，其合營期限亦相應被延長二十年至二零三四年。目前，該大廈可出租總面積18,300平方米中，已租出約100%。

### 金融投資

於二零一四年上半年，起初疲弱之全球股市於期末向好，除日本外。截至二零一四年六月三十日止六個月，投資組合錄得3.7%正數回報，於期末，投資組合市值為36,800,000美元或約港幣285,200,000元。

主要股市自七月起開始調整。西方國家就烏克蘭危機對俄羅斯實施經濟制裁，加上中東政局動盪及德國近日發佈之不利經濟數據，為股市帶來不明朗因素。於最後可行日期二零一四年八月二十一日，投資組合由年初至今上升約4.0%，市值為36,900,000美元或約港幣286,000,000元。當中有61.5%投資於股票(其中有36.5%為美國股票)、18.0%為債券、2.3%為其他投資、5.9%為商品投資及12.3%為現金。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資(續)

展望未來，由於擔心主要市場的經濟增長是否能持續，特別是歐洲，加上邊緣政治緊張局勢加劇，市場可能出現波動。然而，低利率環境應可為嚴重的波動帶來緩衝。本集團對下半年之預測持適度的期望。

本集團於台灣上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，已被分類為非流動資產之可供出售財務資產，持續表現良好。本集團之持股量佔上銀全部已發行股本約4%。本集團於八月獲發現金股息約港幣44,000,000元(已扣除20%預扣稅)並將於九月獲發3,739,956股股份之股息。

上銀於一九一五年在上海成立，到二零一五年將一百週年。於二零一四年，上銀獲Global Banking & Finance Review評為「台灣最佳貿易融資銀行」。上銀於台灣有69間分行，另有一間位於香港、一間位於越南。上銀亦於泰國曼谷與柬埔寨設有代表人辦事處。其已獲台灣機關核准於新加坡開設分行。截至二零一四年三月三十一日止三個月，上銀未經審核淨利約為新台幣2,585,600,000元(二零一三年同期：淨利約為新台幣2,549,600,000元)，上升1.4%。於二零一四年三月三十一日，股東權益總額約為新台幣102,635,300,000元(二零一三年三月三十一日：約新台幣96,455,000,000元)，上升6.4%。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>)。

於二零一四年七月十八日，本公司公告百德能證券有限公司將會代表本公司提出一項要約，在條件之規限下，按每股股份港幣33元之價格，購回最多達8,225,560股股份，相當於本公司現有已發行股本約20%，以作註銷。倘要約獲全面接納，則本公司須支付約港幣271,000,000元。要約之代價將透過內部資源及已承諾的銀行備用信貸額以現金撥付。(有關要約詳情，請參閱二零一四年八月二十九日致全體股東之要約文件。)

### 財務狀況

本集團價值港幣1,690,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,633,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣63,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣53,000,000元)於二零一四年六月三十日已被提取。

### 購買、出售或贖回股份

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

於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，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(以上公開之董事除外)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

截至二零一四年六月三十日，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二零一四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及企業管治報告之守則條文。

## 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」)。於截至二零一四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二零一四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**  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	6	103,343	94,133
直接成本		<u>(6,923)</u>	<u>(6,569)</u>
毛利		96,420	87,564
行政開支		(20,700)	(17,468)
其他經營收益		845	1,876
其他經營開支		(2,154)	(925)
投資物業公平值之變動		<u>60,000</u>	<u>44,860</u>
經營溢利	7	134,411	115,907
財務收益	8	680	–
財務成本	8	(230)	(442)
應佔合營企業溢利減虧損	9	<u>84,254</u>	<u>(1,208)</u>
除所得稅前溢利		219,115	114,257
所得稅開支	10	<u>(15,324)</u>	<u>(15,656)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>203,791</u>	<u>98,601</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u>港幣4.96元</u>	<u>港幣2.40元</u>

**未經審核簡明合併綜合收益表**  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
<b>期內溢利</b>	<b>203,791</b>	98,601
<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收益／(虧損)	28,215	(9,531)
應佔一間合營企業除稅後之其他儲備	-	23,459
外幣匯兌差額	(6,740)	6,707
一間合營企業資本回報時撥回匯兌儲備	(24,439)	-
<b>除稅後期內其他綜合(虧損)／收益</b>	<b>(2,964)</b>	20,635
<b>本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額</b>	<b>200,827</b>	119,236

**未經審核簡明合併資產負債表**  
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 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	13	1,039	1,140
投資物業	14	1,802,200	1,742,200
合營企業		100,989	260,958
可供出售財務資產	15	1,455,125	1,431,326
遞延所得稅資產		384	384
		<u>3,359,737</u>	<u>3,436,008</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	76,794	19,894
按公平值透過損益記賬的財務資產		248,844	253,116
現金及現金等價物		275,444	55,759
		<u>601,082</u>	<u>328,769</u>
<b>總資產</b>		<u><b>3,960,819</b></u>	<u><b>3,764,777</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	17	4,113	4,113
其他儲備		1,268,365	1,271,329
保留溢利		2,538,587	2,371,811
		<u>3,811,065</u>	<u>3,647,253</u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,811,065</b></u>	<u><b>3,647,253</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		19,131	18,572
		<u>19,131</u>	<u>18,572</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	18	51,831	44,924
應付稅項		15,792	1,028
短期銀行貸款－有抵押		63,000	53,000
		<u>130,623</u>	<u>98,952</u>
<b>總負債</b>		<u><b>149,754</b></u>	<u><b>117,524</b></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>3,960,819</b></u>	<u><b>3,764,777</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>470,459</b></u>	<u><b>229,817</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>3,830,196</b></u>	<u><b>3,665,825</b></u>

**未經審核簡明合併權益變動表**  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至二零一四年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔			
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一四年一月一日之 總權益	4,113	1,271,329	2,371,811	3,647,253
期內綜合收益總額	-	(2,964)	203,791	200,827
與權益持有者之交易：				
於二零一四年六月支付 之二零一三年度股息 (附註12)	-	-	(37,015)	(37,015)
於二零一四年六月三十日 之總權益	<u>4,113</u>	<u>1,268,365</u>	<u>2,538,587</u>	<u>3,811,065</u>
	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			
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一三年一月一日之 總權益	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12)	-	-	(32,902)	(32,902)
與權益持有者之交易總額	<u>(16)</u>	<u>16</u>	<u>(37,217)</u>	<u>(37,217)</u>
於二零一三年六月三十日 之總權益	<u>4,113</u>	<u>1,165,326</u>	<u>2,308,600</u>	<u>3,478,039</u>

**未經審核簡明合併現金流量表**  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>	<b>22,711</b>	<b>(16,226)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收合營企業之股息	146,544	–
一間合營企業之資本回報	76,935	–
投資活動之其他現金流量—淨額	834	109
<b>投資活動之現金流入淨額</b>	<b>224,313</b>	<b>109</b>
<b>融資活動之現金流量</b>		
回購股份	–	(4,315)
已付股息	(37,015)	(32,902)
提取銀行貸款	10,000	31,000
融資活動之其他現金流量—淨額	(230)	(442)
<b>融資活動之現金流出淨額</b>	<b>(27,245)</b>	<b>(6,659)</b>
<b>現金及現金等價物之淨值增加／(減少)</b>	<b>219,779</b>	<b>(22,776)</b>
一月一日結存之現金及現金等價物	55,759	66,722
現金及現金等價物之外幣匯兌差額	(94)	160
<b>六月三十日結存之現金及現金等價物</b>	<b>275,444</b>	<b>44,106</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>		
現金及銀行結存	275,444	44,106

# 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。本中期財務資料已經由董事會於二零一四年八月二十八日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料已審閱，但未經審核。

## 2 編製基準

截至二零一四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二零一三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二零一三年年度財務報表所採用者一致。

(甲)於本會計期間生效及與本集團業務相關之準則修改及解釋

截至二零一四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二零一四年一月一日採用之準則修改及解釋：

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
香港會計準則第36號(修改)	「資產減值」中有關非財務資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代
香港財務準則第10號、第12號及第27號(二零一一年)(修改)	投資主體的合併
香港(國際財務報告解釋委員會)徵稅解釋公告第21號	

採納此等準則修改及解釋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)

#### (乙)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七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19號 (修改)	界定福利計劃	二零一四年 七月一日
香港會計準則第16號及 第38號(修改)	折舊及攤銷的可接受 方法之澄清	二零一六年 一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	待定
香港財務準則第11號 (修改)	收購共同經營權益之 會計處理	二零一六年 一月一日
香港財務準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年 一月一日
香港財務準則第15號	客戶合同收益	二零一七年 一月一日
年度改進項目	二零一二年及二零一三年 年度改進	二零一四年 七月一日

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，並尋求盡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，並應與本集團截至二零一三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二零一四年六月三十日計量的公平值。按公平值計量的投資物業的披露載於附註14。

	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	248,844	-	-	248,844
可供出售財務資產	1,455,125	-	-	1,455,125
<b>總資產</b>	<b>1,703,969</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,703,969</b>

下表顯示本集團資產和負債按二零一三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	253,116	-	-	253,116
可供出售財務資產	1,431,326	-	-	1,431,326
<b>總資產</b>	<b>1,684,442</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,684,442</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方，其公平值之評估乃由獨立專業估值師測建行有限公司於二零一四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。詳細的判斷和假設載於附註14。

### 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
投資物業之租金收入總額	29,074	27,238
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	9,234	2,118
按公平值透過損益記賬的財務資產之 股息收入	2,152	1,625
可供出售財務資產之股息收入	57,333	57,509
利息收入	728	941
投資物業之管理費收入	4,822	4,702
	<b>103,343</b>	<b>94,133</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)

截至二零一四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>33,896</u>	<u>69,447</u>	<u>103,343</u>
分部業績	72,414	61,997	134,411
財務收益			680
財務成本			(230)
應佔合營企業溢利	84,254	-	<u>84,254</u>
除所得稅前溢利			219,115
所得稅開支			<u>(15,324)</u>
期內溢利			<u>203,791</u>
折舊	(42)	(78)	(120)
投資物業之公平值收益	<u>60,000</u>	<u>-</u>	<u>60,000</u>

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>31,940</u>	<u>62,193</u>	<u>94,133</u>
分部業績	55,709	60,198	115,907
財務成本			(442)
應佔合營企業虧損減溢利	(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>

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業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)

於二零一四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	1,802,647	2,056,799	3,859,446
於合營企業之權益	100,989	-	100,989
未分配資產			384
			<u>3,960,819</u>
分部負債	43,183	18,225	61,408
未分配負債			82,131
			<u>143,539</u>

於二零一三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	1,743,713	1,759,722	3,503,435
於合營企業之權益	260,958	-	260,958
未分配資產			384
			<u>3,764,777</u>
分部負債	43,525	2,427	45,952
未分配負債			71,572
			<u>117,524</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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	33,686	30,590
美國	7,792	4,346
歐洲	3,956	751
台灣	57,333	57,509
其他國家	576	937
	<u>103,343</u>	<u>94,133</u>

## 6 收益及分部資料(續)

於二零一四年六月三十日，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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
香港	1,802,973	1,742,677
中國內地	101,255	261,621
	<u>1,904,228</u>	<u>2,004,298</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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊	120	102
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,018	11,797
土地樓房之營運租約支出	1,891	1,766
投資物業之管理費開支	4,953	4,867

## 8 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
定期銀行存款利息收入	<u>680</u>	<u>-</u>
短期銀行貸款利息支出	<u>230</u>	<u>442</u>

## 9 應佔合營企業溢利減虧損

應佔合營企業溢利包括本公司合營企業出售昌裕(上海)房地產經營有限公司之全部權益的收益，合共港幣74,700,000元。出售事項已於二零一四年四月達成預先條件後完成。

## 10 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%(二零一三年:16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,387	953
— 預扣稅	13,378	11,502
遞延所得稅	559	3,201
	<u>15,324</u>	<u>15,656</u>

簡明合併利潤表內之應佔合營企業溢利已包括應佔合營企業於截至二零一四年六月三十日止六個月之所得稅港幣21,390,000元(二零一三年:港幣105,000元)。

## 11 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	
	二零一四年	二零一三年
<b>溢利(港幣千元)</b>		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>203,791</u>	<u>98,715</u>
<b>股份數目(千股)</b>		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>41,128</u>	<u>41,132</u>
<b>每股溢利(港元)</b>		
基本及攤薄(附註)	<u>4.96</u>	<u>2.40</u>

附註:

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。

## 12 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
已派二零一三年末期股息每股港幣0.40元 (二零一三年:已派二零一二年末期股息 每股港幣0.40元)	16,451	16,451
已派二零一三年特別股息每股港幣0.50元 (二零一三年:已派二零一二年特別股息 每股港幣0.40元)	20,564	16,451
	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

董事已決定就截至二零一四年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一三年:無)。

### 13 物業、機器及設備

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>1,039</u>	<u>1,140</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	1,140	1,119
添置	19	22
折舊	<u>(120)</u>	<u>(102)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>1,039</u>	<u>1,039</u>

### 14 投資物業

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>1,802,200</u>	<u>1,742,200</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	1,742,200	1,691,730
公平值變動	<u>60,000</u>	<u>44,860</u>
於六月三十日期末結餘	<u>1,802,200</u>	<u>1,736,590</u>

於二零一四年六月三十日，本集團賬面總值為港幣1,690,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,633,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押(附註19)。

本集團在香港持有之投資物業為十至七十五年期的租賃。

#### 本集團的估值流程

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。投資物業由與本集團無關連的獨立合資格估值師測建行有限公司在二零一四年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

## 14 投資物業(續)

### 本集團的估值流程(續)

本集團財務部專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此部門直接向和高級管理人員匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

### 估值技術

#### 利用重要不可觀察輸入數據計量公平值

香港已完成工商業物業之公平值一般按收益資本化及(如適用)直接比較法計算得出。收益資本化乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易和估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃根據對該物業及其他類似物業之近期租務情況而釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他類似物業作直接比較。然而，由於房地產物業之異質性，通常需要對可能影響考慮中物業可達致之價格之任何質量化差異作出適當調整。

#### 釐定公平值所使用之重要輸入數據

資本化率乃由估值師對被估值之投資物業風險狀況作出估計得出。比率愈高，公平值愈低。

現行市場租金乃根據香港投資物業及其他類似物業之近期租務情況估計得出，租金愈低，公平值愈低。

於二零一四年六月三十日，資本化率介乎2.32%至3.48%及市場租金介乎每平方呎港幣9.8元至港幣17.3元用於香港已完成工商業物業之收益資本化計算。

## 15 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」)一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。

## 16 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註)	124	201
預付款項及按金	7,214	7,263
其他應收款項	12,116	12,430
應收股息	57,340	-
	<u>76,794</u>	<u>19,894</u>

附註：

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。

於二零一四年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	124	160
31-60日	-	41
	<u>124</u>	<u>201</u>

## 17 股本

	股數	總額 港幣千元
法定股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	<u>60,000,000</u>	<u>6,000</u>
發行及繳足股本：		
每股面值港幣一角		
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	<u>41,127,799</u>	<u>4,113</u>

## 18 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,195	2,002
其他應付款項	49,636	42,922
	<u>51,831</u>	<u>44,924</u>

於二零一四年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	1,855	1,662
31-60日	340	340
	<u>2,195</u>	<u>2,002</u>

## 19 銀行信貸

於二零一四年六月三十日，本集團之一般銀行信貸額當中有港幣63,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣53,000,000元)為本集團提取的短期銀行貸款。

## 20 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	9,146	9,005
終止服務後福利	146	143
	<u>9,292</u>	<u>9,148</u>

### (乙)有關連人士結餘

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
	應收一間合營企業款項	12,116
應付一間合營企業款項	<u>-</u>	<u>(15)</u>

## 21 結算日事項

於二零一四年七月十八日，本公司公告百德能證券有限公司將會代表本公司提出一項要約，在條件之規限下，按每股股份港幣33元之價格，購回最多達8,225,560股股份，相當於本公司現有已發行股本約20%，以作註銷(「要約」)。倘要約獲全面接納，則本公司須向接納股東支付合共約港幣271,000,000元。要約之代價將以本集團銀行存款及於有需要時透過已承諾的銀行備用信貸額以現金撥付。

董事會代表

主席  
畢紹傳

香港，二零一四年八月二十八日