



# 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 2015

目 錄	頁 數
集團財務摘要	1
管理層評論	2-5
未經審核簡明合併利潤表	6
未經審核簡明合併綜合收益表	7
未經審核簡明合併資產負債表	8
未經審核簡明合併權益變動表	9
未經審核簡明合併現金流量表	10
簡明合併中期財務資料附註	11-23

## 集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	
收入與收益	<b>105,539</b>	103,343	2%
本公司股權持有人應佔溢利	<b>118,292</b>	203,791	(42%)
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>(54,347)</b>	(62,512)	(13%)
－ 應佔出售一間合營企業之一間全資附屬公司收益	<b>-</b>	(74,708)	不適用
	<b>63,945</b>	66,571	(4%)
每股溢利	<b>港幣 3.35 元</b>	港幣 4.96 元	(32%)
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 1.81 元</b>	港幣 1.62 元	12%

Nanyang Holdings Limited 董事會謹此宣佈，截至二零一五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118,300,000元(二零一四年：溢利港幣203,800,000元，這包括應佔出售一間合營企業之一間全資附屬公司(擁有三分之一權益)的收益合共港幣74,700,000元)。本期溢利包括上海商業儲蓄銀行有限公司就其二零一四年溢利派發之股息收入約港幣41,700,000元(已扣除20%預扣稅)、投資組合之收益港幣11,300,000元及投資物業(包括由合營企業及聯營所擁有)公平值變動帶來之收益淨額港幣54,300,000元(二零一四年：港幣62,500,000元)。未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響，上半年錄得除稅後溢利為港幣63,900,000元(二零一四年：溢利港幣66,600,000元，這不包括應佔出售一間合營企業之一間全資附屬公司(擁有三分之一權益)的收益)。每股溢利為港幣3.35元(二零一四年：港幣4.96元)。未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響，每股溢利為港幣1.81元(二零一四年：港幣1.62元，這不包括應佔出售一間合營企業之一間全資附屬公司(擁有三分之一權益)的收益)。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

波動之股票市場帶來不明朗因素，令本地物業市場交投疏落，然而，本集團的物業租金持續改善。本集團持有位於觀塘南洋廣場290,000平方呎工商業樓面面積，現出租率為93.6%。

#### 上海

本集團擁有65%權益之合營企業—上海申南紡織有限公司，盈利持續平穩。可出租總面積28,142平方米已全部出租予第三方。

本集團擁有16.7%權益之投資—HSL China Metropolitan Fund(「基金」)，於上海持有一家服務式公寓，該項投資被分類為聯營。基金於期內首六個月之業績為收支平衡。於二零一五年七月，首席合夥人向基金之投資委員會建議按分契業權方式出售單位。

#### 深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—南方紡織有限公司，持續表現滿意。可出租總面積18,300平方米中，現出租率為100%。工廠大廈的土地使用權已延長二十年至二零三三年。

### 金融投資

於二零一五年上半年，除美國外，大部分主要股票市場表現向好。期內本集團增持日本及新興市場之股票、債券、歐洲貨幣對沖，並減少商品及其他投資。截至二零一五年六月三十日止六個月，投資組合錄得約4.2%正數回報，於期末，投資組合市值為38,600,000美元或約港幣299,200,000元。

然而，在六月希臘之債務危機，加上其後中國股市由於中國經濟放緩而大幅調整，以及預期美國加息，導致股市出現劇烈波動。於最後可行日期二零一五年八月二十一日，投資組合輕微下調約0.7%，市值為36,700,000美元或約港幣284,400,000元。當中有61.6%投資於股票(其中有35.4%為美國股票)、23.1%為債券、2.7%為商品投資及12.6%為現金。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資(續)

展望下半年，投資環境將是極具挑戰性，人民幣貶值已帶來不明朗因素，並憂慮其進一步貶值。中國作為全球第二大經濟體，其經濟之方向對全球貿易、商品及金融市場具有重大影響力，此時全球投資者似乎變得悲觀，所有股票市場都大幅下滑。然而，低利率環境，加上央行決意推行政策支持經濟增長，應可為嚴重的波動帶來緩衝。本集團將會把握機會入市。

本集團於台灣上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，已被分類在非流動資產之可供出售財務資產，並按公平值列賬，於上半年表現良好。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41,700,000元(已扣除20%預扣稅)，並將於九月獲發7,666,911股股份之股息。

最近股票市場動盪，對台灣市場以及上銀股價造成影響，加上新台幣貶值，截至二零一五年八月二十一日，上銀股份之估值自二零一五年六月三十日後下調約港幣226,000,000元或15.6%。股值下降對本集團之溢利沒有影響，而上銀股份之公平值仍遠高於其歷史成本。

於二零一五年六月，上銀慶祝自一九一五年於上海成立一百週年，並於台灣成立五十週年。去年，上銀獲Global Banking & Finance Review評為「台灣最佳貿易融資銀行」。上銀於台灣擁有69間分行，一間在香港、一間在越南。上銀亦於泰國曼谷及柬埔寨設有代表人辦事處，並已獲台灣機關批准於新加坡開設分行及在印尼開設代表人辦事處。上銀更持有香港上海商業銀行有限公司(「上商」)57%權益。上商在香港擁有44間分行，一間在深圳、兩間在上海及四間海外分行，包括紐約、三藩市、洛杉磯及倫敦。截至二零一五年三月三十一日止三個月，上銀未經審核淨利約為新台幣2,771,700,000元(二零一四年同期：淨利約新台幣2,585,600,000元)，上升7.2%。於二零一五年三月三十一日，股東權益總額約新台幣110,218,600,000元(二零一四年三月三十一日：約新台幣102,635,300,000元)，上升7.4%。(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1,865,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,823,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣95,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣75,000,000元)於二零一五年六月三十日已被提取。本集團亦以抵押部分投資組合借款2,500,000歐元(於二零一五年六月三十日約港幣21,700,000元)，以對沖其歐元風險。

## 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

於二零一五年六月三十日，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	46.03%
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	6.38%
畢紹傳	150,000	—	—	150,000	0.43%
榮康信	33,000	37,000	—	70,000	0.20%

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。

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

於二零一五年六月三十日，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)	15.60%

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**

截至二零一五年六月三十日，本集團聘有14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。

## **占伯麟先生**

本集團其中一名獨立非執行董事占伯麟先生（「占先生」）於二零一五年六月辭世，本集團深表哀悼。占先生自二零零三年八月起一直擔任獨立非執行董事，為本公司作出寶貴貢獻。

董事會現正物色合適人選出任獨立非執行董事職務。本集團將儘快委任新獨立非執行董事，以符合上市規則項下的相關規定並將適時另行刊發公告。

## **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二零一五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」）。於截至二零一五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二零一五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**  
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入與收益	6	<b>105,539</b>	103,343
直接成本		<u>(7,696)</u>	<u>(6,923)</u>
毛利		<b>97,843</b>	96,420
行政開支		(17,712)	(20,700)
其他經營收益		<b>700</b>	1,525
其他經營開支		(1,092)	(2,154)
投資物業公平值之變動		<u><b>51,014</b></u>	<u>60,000</u>
經營溢利	7	<b>130,753</b>	135,091
財務成本	8	(385)	(230)
應佔合營企業溢利	9	<b>5,778</b>	84,254
應佔一間聯營虧損		<u>(12)</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利		<b>136,134</b>	219,115
所得稅開支	10	<u>(17,842)</u>	<u>(15,324)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u><b>118,292</b></u>	<u>203,791</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u><b>港幣3.35元</b></u>	<u>港幣4.96元</u>



**未經審核簡明合併綜合收益表**  
**截至二零一五年六月三十日止六個月**

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>期內溢利</b>	<b>118,292</b>	203,791
<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	<b>91,073</b>	28,215
外幣匯兌差額	<b>456</b>	(6,740)
一間合營企業資本回報時撥回匯兌儲備	<b>-</b>	(24,439)
<b>除稅後期內其他綜合收益／(虧損)</b>	<b>91,529</b>	(2,964)
<b>本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額</b>	<b>209,821</b>	200,827

**未經審核簡明合併資產負債表**  
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 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	929	1,033
投資物業	14	1,996,400	1,945,200
合營企業之投資		108,825	104,736
聯營之投資		76,739	75,412
可供出售財務資產	15	1,456,426	1,366,156
遞延所得稅資產		593	593
		<u>3,639,912</u>	<u>3,493,130</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	72,098	22,811
按公平值透過損益記賬的財務資產	17	253,608	246,963
應收稅款		-	594
現金及銀行結餘			
- 已抵押銀行存款		37,126	35,831
- 現金及現金等價物		45,153	47,511
		<u>407,985</u>	<u>353,710</u>
<b>總資產</b>		<u>4,047,897</u>	<u>3,846,840</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	18	3,526	3,526
其他儲備		1,272,537	1,181,008
保留溢利		2,567,340	2,491,362
<b>總權益</b>		<u>3,843,403</u>	<u>3,675,896</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		20,923	19,819
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	50,620	52,549
當期所得稅負債		16,237	93
短期銀行貸款-有抵押		116,714	98,483
		<u>183,571</u>	<u>151,125</u>
<b>總負債</b>		<u>204,494</u>	<u>170,944</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>4,047,897</u>	<u>3,846,840</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>224,414</u>	<u>202,585</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,864,326</u>	<u>3,695,715</u>

## 未經審核簡明合併權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至二零一五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
於二零一五年一月一日 之總權益	3,526	1,181,008	2,491,362	3,675,896
截至二零一五年六月三十 日止期間綜合收益總額	-	91,529	118,292	209,821
與權益持有者之交易，直 接於權益確認： 於二零一五年六月支付 之二零一四年度股息 (附註12)	-	-	(42,314)	(42,314)
於二零一五年六月三十日 之總權益	<u>3,526</u>	<u>1,272,537</u>	<u>2,567,340</u>	<u>3,843,403</u>

	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
截至二零一四年六月三十 日止期間綜合收益總額	-	(2,964)	203,791	200,827
與權益持有者之交易，直 接於權益確認： 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>

**未經審核簡明合併現金流量表**  
截至二零一五年六月三十日止六個月

	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
<b>經營活動之現金流量</b>	<b>22,071</b>	22,711
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收一間合營企業之股息	-	146,544
一間合營企業之資本回報	1,507	76,935
投資活動之其他現金(流出)／流入—淨額	(117)	834
<b>投資活動之現金流入淨額</b>	<b>1,390</b>	224,313
<b>融資活動之現金流量</b>		
已付股息	(42,314)	(37,015)
提取銀行貸款	20,000	10,000
償還銀行貸款	(1,769)	-
融資活動之其他現金流量—淨額	(385)	(230)
已抵押銀行存款增加	(1,295)	-
<b>融資活動之現金流出淨額</b>	<b>(25,763)</b>	(27,245)
<b>現金及現金等價物之淨值(減少)／增加</b>	<b>(2,302)</b>	219,779
一月一日結存之現金及現金等價物	47,511	55,759
匯率變動之影響	(56)	(94)
<b>六月三十日結存之現金及現金等價物</b>	<b>45,153</b>	275,444
<b>現金及現金等價物分析</b>		
現金及銀行結存	45,153	275,444

# 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二零一五年八月二十六日批准刊發。

本簡明合併中期財務資料已審閱，但未經審核。

## 2 編製基準

截至二零一五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二零一四年年度財務報表一併閱覽，該財務報表是根據香港財務報告準則編製的。

## 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二零一四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

截至二零一五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二零一五年一月一日採用之準則修改及解釋：

香港會計準則第19號(修改)	設定福利計劃
年度改進	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
年度改進	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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二零一五年七月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第16號及第38號 (修改) <sup>(1)</sup>	折舊及攤銷的可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及第41號 (修改) <sup>(1)</sup>	結果實之植物
香港會計準則第27號(修改) <sup>(1)</sup>	獨立財務報表中使用權益法
香港財務報告準則第14號 <sup>(1)</sup>	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修改) <sup>(1)</sup>	收購共同經營權益之會計處理
年度改進 <sup>(1)</sup>	二零一二年至二零一四年週期之 年度改進
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號(修改) <sup>(1)</sup>	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資
香港財務報告準則第15號 <sup>(2)</sup>	基於客戶合同之收入確認
香港財務報告準則第9號 (二零一四年) <sup>(3)</sup>	金融工具

<sup>(1)</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>(2)</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>(3)</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已著手評估以上新訂準則及準則修改之影響，惟暫時未能確定該等新訂準則及準則修改會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 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，並應與本集團截至二零一四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二零一五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	253,608	-	-	253,608
可供出售財務資產	<u>1,456,426</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,456,426</u>
<b>總資產</b>	<b><u>1,710,034</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,710,034</u></b>

下表顯示本集團資產和負債按二零一四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	246,963	-	-	246,963
可供出售財務資產	<u>1,366,156</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,366,156</u>
<b>總資產</b>	<b><u>1,613,119</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,613,119</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 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等簡明合併中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一四年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

## 6 收入與收益及分部資料

收入主要包括租金收入、上市投資與可供出售財務資產之股息及利息收入，收益為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。期內已確認之收入與收益(即本集團之營業額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業之租金收入總額	30,719	29,074
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	10,352	9,234
按公平值透過損益記賬的財務資產之 股息收入	1,756	2,152
可供出售財務資產之股息收入	56,881	57,333
利息收入	690	728
投資物業之管理費收入	5,141	4,822
	<b>105,539</b>	<b>103,343</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 收入與收益及分部資料(續)

截至二零一五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
收入與收益	<u>36,856</u>	<u>68,683</u>	<u>105,539</u>
分部業績	64,412	66,341	130,753
財務成本			(385)
應佔合營企業溢利	5,778	-	5,778
應佔一間聯營虧損	(12)	-	<u>(12)</u>
除所得稅前溢利			136,134
所得稅開支			<u>(17,842)</u>
期內溢利			<u>118,292</u>
其他項目			
折舊	(58)	(78)	(136)
投資物業之公平值收益	<u>51,014</u>	<u>-</u>	<u>51,014</u>

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
收入與收益	<u>33,896</u>	<u>69,447</u>	<u>103,343</u>
分部業績	73,094	61,997	135,091
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>
其他項目			
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>

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投資、聯營之投資及遞延所得稅資產，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 收入與收益及分部資料(續)

於二零一五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	1,996,895	1,864,845	3,861,740
合營企業之投資	108,825	–	108,825
聯營之投資	76,739	–	76,739
未分配資產			593
			<u>4,047,897</u>
分部負債	42,728	24,129	66,857
未分配負債			137,637
			<u>204,494</u>

於二零一四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	1,946,384	1,719,715	3,666,099
合營企業之投資	104,736	–	104,736
聯營之投資	75,412	–	75,412
未分配資產			593
			<u>3,846,840</u>
分部負債	44,191	8,451	52,642
未分配負債			118,302
			<u>170,944</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入與收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	40,525	33,686
美國	2,182	7,792
歐洲	5,127	3,956
台灣	56,880	57,333
其他國家	825	576
	<u>105,539</u>	<u>103,343</u>

## 6 收入與收益及分部資料(續)

於二零一五年六月三十日，除位於／經營於香港及中國內地之金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產總值如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
香港	1,945,881	1,945,721
中國內地	185,998	180,660
	<u>2,131,879</u>	<u>2,126,381</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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
折舊	136	120
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,331	12,018
土地樓房之營運租約支出	1,900	1,891
投資物業之管理費開支	5,322	4,953

## 8 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款利息支出	<u>385</u>	<u>230</u>

## 9 應佔合營企業溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月之應佔合營企業溢利，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%(二零一四年: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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,570	1,387
— 預扣稅	15,168	13,378
遞延所得稅	1,104	559
	<u>17,842</u>	<u>15,324</u>

簡明合併利潤表內之應佔合營企業及一間聯營溢利減虧損,已包括應佔合營企業及一間聯營於截至二零一五年六月三十日止六個月之所得稅港幣3,799,000元(二零一四年:港幣21,390,000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	
	二零一五年	二零一四年
<b>溢利(港幣千元)</b>		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>118,292</u>	<u>203,791</u>
<b>股份數目(千股)</b>		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>35,262</u>	<u>41,128</u>
<b>每股溢利(港元)</b>		
基本及攤薄(附註)	<u>3.35</u>	<u>4.96</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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
已派二零一四年末期股息每股港幣0.60元 (二零一四年:已派二零一三年末期股息 每股港幣0.40元)	21,157	16,451
已派二零一四年特別股息每股港幣0.60元 (二零一四年:已派二零一三年特別股息 每股港幣0.50元)	21,157	20,564
	<u>42,314</u>	<u>37,015</u>

董事已決定就截至二零一五年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一四年:無)。

### 13 物業、機器及設備

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>929</u>	<u>1,033</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	1,033	1,140
添置	32	19
折舊	<u>(136)</u>	<u>(120)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>929</u>	<u>1,039</u>

### 14 投資物業

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>1,996,400</u>	<u>1,945,200</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日期初結餘	1,945,200	1,742,200
添置	186	-
公平值變動	<u>51,014</u>	<u>60,000</u>
於六月三十日期末結餘	<u>1,996,400</u>	<u>1,802,200</u>

本集團賬面總值為港幣1,865,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,823,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣95,000,000元(二零一四年：港幣75,000,000元)於二零一五年六月三十日已被使用。

本集團在香港持有之投資物業為十至七十五年期的租賃。

## 14 投資物業(續)

### 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二零一五年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業之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。

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採用收益資本化法及(如適用)直接比較法計算得出。收益資本化法乃基於通過採用適當之資本化率，將收入淨額及收入復歸潛力予以資本化，而資本化率乃通過對銷售交易之分析和估值師對當時投資者之要求或期望的理解而得出。在估值中採用之現行市場租金乃根據對該物業及其他可供比較物業之近期出租情況而釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。然而，鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響在審議中的物業所達之價格的質素差異作出適當調整。

#### *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。

現行市場租金乃基於香港之投資物業，於接受估值的物業及其他可供比較物業內之最近期出租情況估計。租金越低，則公平值越低。

於二零一五年六月三十日，資本化率介乎2.11%至3.44%及市場租金介乎每平方呎港幣12.0元至港幣18.5元用於香港已完成工商業物業之收益資本化法計算。

## 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。

最近股票市場動盪，對台灣市場以及上銀股價造成影響，加上新台幣貶值，截至二零一五年八月二十一日，上銀股份之估值自二零一五年六月三十日後下調約港幣226,000,000元或15.6%。股值下降對本集團之溢利沒有影響，而上銀股份之公平值仍遠高於其歷史成本。

## 16 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註)	108	82
預付款項及按金	6,805	8,372
其他應收款項	8,304	14,357
應收股息	56,881	—
	<u>72,098</u>	<u>22,811</u>

附註：

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。

於二零一五年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	69	82
31-60日	39	—
	<u>108</u>	<u>82</u>

## 17 按公平值透過損益記賬的財務資產

本集團合共價值港幣89,610,000元(二零一四年：港幣88,596,000元)按公平值透過損益記賬的財務資產，以及港幣37,126,000元(二零一四年：港幣35,831,000元)銀行存款已用作一般銀行融資之抵押，當中港幣21,714,000元(二零一四年：港幣23,483,000元)於二零一五年六月三十日已被使用。

## 18 股本

	股數	總額 港幣千元
<b>法定股本：</b>		
每股面值港幣一角		
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年六月三十日	<u>60,000,000</u>	<u>6,000</u>
<b>發行及繳足股本：</b>		
每股面值港幣一角		
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年六月三十日	<u>35,261,738</u>	<u>3,526</u>

## 19 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,856	2,402
其他應付款項	<u>47,764</u>	<u>50,147</u>
	<u>50,620</u>	<u>52,549</u>

於二零一五年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	2,516	2,062
31-60日	<u>340</u>	<u>340</u>
	<u>2,856</u>	<u>2,402</u>

## 20 銀行信貸

於二零一五年六月三十日，本集團之一般銀行信貸額當中有港幣116,700,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣98,500,000元)為本集團提取的短期銀行貸款。



## 21 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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	9,466	9,146
終止服務後福利	149	146
	<u>9,615</u>	<u>9,292</u>

### (乙) 有關連人士結餘

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	<u>6,779</u>	<u>14,357</u>

董事會代表

主席  
畢紹傳

香港，二零一五年八月二十六日