



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 2016

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 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	
收入與收益	91,854	105,539	(13%)
本公司股權持有人應佔溢利	63,600	118,292	(46%)
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	(5,020)	(54,347)	(91%)
	58,580	63,945	(8%)
每股溢利	港幣 1.80 元	港幣 3.35 元	(46%)
每股溢利 — 經扣除投資物業公平值變動及 相關稅務影響	港幣 1.66 元	港幣 1.81 元	(8%)

Nanyang Holdings Limited 董事會謹此宣佈，截至二零一六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63,600,000元(二零一五年：溢利港幣118,300,000元)。本期溢利包括上海商業儲蓄銀行有限公司就其二零一五年溢利派發之應收股息收入約港幣44,300,000元(已扣除20%預扣稅)及投資物業(包括由合營企業及一間聯營所擁有)公平值變動帶來之收益淨額港幣5,000,000元(二零一五年：港幣54,300,000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58,600,000元(二零一五年：溢利港幣63,900,000元)。每股溢利為港幣1.80元(二零一五年：港幣3.35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1.66元(二零一五年：港幣1.81元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

環球經濟不明朗持續影響營商環境。觀塘區之租賃活動放緩。為了吸引新租戶，本集團為一個空置單位提供標準業主裝修如假天花。本集團持有南洋廣場290,000平方呎工商業樓面面積，現出租率為91.4%。

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。租用主廠房(21,202平方米)之租戶為一間從事餐飲及婚宴業務之台灣上市公司，其業績令人滿意。

本集團擁有16.7%權益之投資—HSL China Metropolitan Fund，於上海持有一家服務式公寓，該項投資被分類為聯營。上海住宅市場表現良好。由於按分契業權方式出售的單位受買家歡迎，約88%已售出。該樓宇共擁有196個單位及一零售商場。

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—南方紡織有限公司，表現持續滿意。其改善了之兩樓層的走廊應可提升出租率及租金水平。目前，可供出租的總面積18,400平方米當中，已租出100%。

金融投資

在二零一六年上半年，由於憂慮中國經濟增長放緩及英國脫離歐盟，營商及股票市場之氣氛因而受到影響，導至股票市場更不明朗和波動。期內，本集團減持歐洲之股票與債券以及商品投資，並增持美國之股票及美國與日本之債券。截至二零一六年六月三十日六個月止，投資組合之跌幅為1.16%。於期末，投資組合市值為36,500,000美元或約港幣283,200,000元。

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

隨著英國公投通過脫離歐盟，股票市場預期持續波動及欠明朗。投資於歐洲之資金開始回流到美國及新興市場。於最後可行日期二零一六年八月二十二日，投資組合由年初至今上調2.7%，市值約為38,000,000美元或約港幣294,600,000元。股票佔投資額59.8% (其中38.7%為美國股票)、23.3%為債券、0.9%為商品投資及16.0%為現金。

展望下半年，由於受地緣政治事件及於本年後期美國大選臨近的影響，股票市場預期持續波動。然而，持續利率低企，加上英國、歐洲、日本與中國政府共同決意採取經濟刺激措施，應可為任何顯著下滑帶來緩衝。本集團對下半年於低收益率環境中發展保持期望。

本集團於台灣和上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，佔上銀已發行股本總額約4%，已被分類為非流動資產之可供出售金融資產，並以公平值列賬。於八月末，本集團將獲得上銀已扣除20%預扣稅之現金股息約港幣44,300,000元。在九月稍後將收到股票股息3,220,102股。

上銀持續向亞太地區擴展。新加坡分行已於二零一六年七月十八日正式開業。在二零一六年八月，上銀獲最佳客戶滿意獎。目前上銀於台灣擁有69間分行，另在香港、越南及新加坡各有一分行。除印尼雅加達外，上銀亦於泰國曼谷及柬埔寨各設有代表人辦事處。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43間分行，另有三間在中國及四間在海外的分行。截至二零一六年三月三十一日止三個月，上銀未經審核淨利約為新台幣2,620,100,000元(二零一五年同期：淨利約新台幣2,771,700,000元)，於二零一六年三月三十一日，股東權益總額約新台幣117,223,000,000元(二零一五年三月三十一日：約新台幣110,218,600,000元)。(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1,892,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,892,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，當中港幣57,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣40,000,000元)於二零一六年六月三十日已被使用。本集團亦以抵押部份投資組合借款1,000,000歐元(於二零一六年六月三十日約港幣8,800,000元)，以對沖其歐元風險。

購買、出售或贖回股份

本公司於期內在**香港聯合交易所有限公司**購回本公司股份11,500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	
二零一六年 一月	11,500	39.00	38.00	441,000

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

於二零一六年六月三十日，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	46.05%
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

於二零一六年六月三十日，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

截至二零一六年六月三十日，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。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料其他變動

本公司的副常務董事榮智權先生自二零一六年四月二十日起退任上海商業銀行有限公司及寶豐保險(香港)有限公司之董事長兼非執行董事，並獲委任為上海商業銀行有限公司之榮譽董事長。

除上文所披露者外，概無有關董事資料之其他變動須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條予以披露。

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二零一六年六月三十日止六個月期間任何時間，未有遵守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」)。經過向所有董事作出具體查詢後，本公司董事已確認，於截至二零一六年六月三十日止六個月，董事一直遵守標準守則所載之規定標準。

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二零一六年六月三十日止期間之未經審核合併財務報表。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表已由本集團的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

未經審核簡明合併利潤表
截至二零一六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入與收益	6	91,854	105,539
直接成本		<u>(7,739)</u>	<u>(7,696)</u>
毛利		84,115	97,843
行政開支		(17,896)	(17,712)
其他經營收益		1,202	700
其他經營開支		(1,531)	(1,092)
投資物業公平值之變動		<u>7,946</u>	<u>51,014</u>
經營溢利	7	73,836	130,753
財務開支	8	(197)	(385)
應佔合營企業之溢利		4,401	5,778
應佔聯營之溢利／(虧損)		<u>1,033</u>	<u>(12)</u>
除所得稅前溢利		79,073	136,134
所得稅開支	9	<u>(15,473)</u>	<u>(17,842)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>63,600</u>	<u>118,292</u>
每股溢利(基本及攤薄)	10	<u>港幣 1.80 元</u>	<u>港幣 3.35 元</u>

未經審核簡明合併綜合收益表
截至二零一六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
港幣千元 港幣千元

期內溢利	63,600	118,292
其他綜合收益		
可能於其後重新分類至損益之項目		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益	(84,553)	91,073
應佔按權益法入賬之合營企業及 聯營的其他綜合(虧損)/收益	(3,641)	1,157
外幣折算差額	1,280	(701)
除稅後期內其他綜合(虧損)/收益	(86,914)	91,529
本公司股權持有人應佔期內綜合 (虧損)/收益總額	(23,314)	209,821

未經審核簡明合併資產負債表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	12	667	798
投資物業	13	2,039,380	2,031,370
合營企業之投資		108,344	104,919
聯營之投資		73,629	75,261
可供出售金融資產	14	1,085,838	1,169,115
遞延所得稅資產		363	442
		<u>3,308,221</u>	<u>3,381,905</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	67,013	9,797
按公平值透過損益記賬的金融資產	16	236,274	243,447
應收稅款		-	2
現金及銀行結餘			
—已抵押銀行存款		28,244	38,416
—現金及現金等價物		42,880	44,696
		<u>374,411</u>	<u>336,358</u>
總資產		<u>3,682,632</u>	<u>3,718,263</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	17	3,525	3,526
其他儲備		887,960	974,873
保留溢利		2,633,639	2,605,730
		<u>3,525,124</u>	<u>3,584,129</u>
總權益		<u>3,525,124</u>	<u>3,584,129</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	18	21,849	20,973
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	53,353	54,453
當期所得稅負債		15,937	1,415
短期銀行貸款—有抵押		65,843	57,000
衍生金融負債		526	293
		<u>135,659</u>	<u>113,161</u>
總負債		<u>157,508</u>	<u>134,134</u>
總權益及負債		<u>3,682,632</u>	<u>3,718,263</u>

未經審核簡明合併權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至二零一六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	
於二零一六年一月一日 之總權益	3,526	974,873	2,605,730	3,584,129
截至二零一六年六月三十日 止期間綜合(虧損)/收益 總額	-	(86,914)	63,600	(23,314)
與權益持有者之交易，直接於 權益確認：				
於二零一六年六月支付之 二零一五年度股息 (附註11)	-	-	(35,250)	(35,250)
股份購回及註銷	(1)	1	(441)	(441)
於二零一六年六月三十日 之總權益	<u>3,525</u>	<u>887,960</u>	<u>2,633,639</u>	<u>3,525,124</u>

	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			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11)	-	-	(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>

未經審核簡明合併現金流量表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
經營活動之現金流量	14,621	22,071
投資活動之現金流量		
一間合營企業之資本回報	-	1,507
投資活動之其他現金流出—淨額	-	(117)
投資活動之現金流入淨額	-	1,390
融資活動之現金流量		
已付股息	(35,250)	(42,314)
提取銀行貸款	8,843	20,000
償還銀行貸款	-	(1,769)
融資活動之其他現金流量—淨額	(263)	(385)
已抵押銀行存款減少／(增加)	10,172	(1,295)
融資活動之現金流出淨額	(16,498)	(25,763)
現金及現金等價物之淨值減少	(1,877)	(2,302)
一月一日結存之現金及現金等價物	44,696	47,511
外幣折算差額	61	(56)
六月三十日結存之現金及現金等價物	42,880	45,153
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	42,880	45,153

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二零一六年八月二十六日批准刊發。

2 編製基準

截至二零一六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二零一五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

除了採納截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂外，編製中期財務資料所採用之重要會計政策及計算方法與二零一五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

截至二零一六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二零一六年一月一日採用之準則修改：

香港會計準則第1號(修改)	披露計劃
香港財務報告準則第10號與第12號及香港會計準則第28號(修改)	關於投資性主體：應用合併之例外規定
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
香港會計準則第27號(修改)年度改進項目	獨立財務報表中使用權益法 二零一四年年度改進

採納此等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)

(乙)尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則與準則修改

下列已頒佈之新訂準則與準則修改必須於本集團會計期間開始日二零一七年一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12號(修改)	所得稅 ⁽¹⁾
香港會計準則第7號(修改)	現金流量表 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生之收入 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁽⁴⁾

(1) 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

(3) 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

(4) 生效日期待定

本集團已著手評估以上新訂準則及準則修改之影響，惟暫時未能確定其是否會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，並應與本集團截至二零一五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二零一六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13。

	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
資產				
按公平值透過損益記賬的				
金融資產	236,274	-	-	236,274
可供出售金融資產	<u>1,085,838</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,085,838</u>
總資產	<u>1,322,112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,322,112</u>
負債				
衍生金融負債	<u>-</u>	<u>526</u>	<u>-</u>	<u>526</u>

下表顯示本集團資產和負債按二零一五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
資產				
按公平值透過損益記賬的				
金融資產	243,447	-	-	243,447
可供出售金融資產	<u>1,169,115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,169,115</u>
總資產	<u>1,412,562</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,412,562</u>
負債				
衍生金融負債	<u>-</u>	<u>293</u>	<u>-</u>	<u>293</u>

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。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。

4 財務風險管理(續)

公平值估計(續)

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。估值技術盡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，與截至二零一五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及投資物業之相關收入，收益為上市投資與可供出售金融資產之股息、利息收入及按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現(虧損)/收益淨額。期內已確認之收入與收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業之租金收入總額	31,885	30,719
按公平值透過損益記賬的金融資產之 已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(4,571)	10,352
按公平值透過損益記賬的金融資產之 股息收入	1,786	1,756
可供出售金融資產之股息收入	57,333	56,881
利息收入	241	690
投資物業之管理費收入	5,180	5,141
	91,854	105,539

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)

截至二零一六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>37,064</u>	<u>54,790</u>	<u>91,854</u>
分部業績	21,535	52,301	73,836
財務開支			(197)
應佔合營企業之溢利	4,401	-	4,401
應佔聯營之溢利	1,033	-	<u>1,033</u>
除所得稅前溢利			79,073
所得稅開支			<u>(15,473)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>63,600</u>
其他項目			
折舊	(56)	(79)	(135)
投資物業之公平值收益	<u>7,946</u>	<u>-</u>	<u>7,946</u>

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
財務開支			(385)
應佔合營企業之溢利	5,778	-	5,778
應佔聯營之虧損	(12)	-	<u>(12)</u>
除所得稅前溢利			136,134
所得稅開支			<u>(17,842)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<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>

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)

於二零一六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	2,040,918	1,459,378	3,500,296
合營企業之投資	108,344	–	108,344
聯營之投資	73,629	–	73,629
未分配資產			363
			<u>3,682,632</u>
分部負債	47,078	22,738	69,816
未分配負債			87,692
			<u>157,508</u>

於二零一五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	2,032,654	1,504,987	3,537,641
合營企業之投資	104,919	–	104,919
聯營之投資	75,261	–	75,261
未分配資產			442
			<u>3,718,263</u>
分部負債	47,526	8,635	56,161
未分配負債			77,973
			<u>134,134</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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	34,459	40,525
美國	2,377	2,182
歐洲	(2,248)	5,127
台灣	57,333	56,880
其他國家	(67)	825
	<u>91,854</u>	<u>105,539</u>

6 收入與收益及分部資料(續)

於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,039,767	2,031,809
中國內地	182,253	180,539
	<u>2,222,020</u>	<u>2,212,348</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 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
折舊	135	136
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,322	12,331
土地樓房之經營租賃支出	1,890	1,900
投資物業之管理費開支	5,396	5,322

8 財務開支

	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款之利息支出	<u>197</u>	<u>385</u>

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%(二零一五年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業及一間聯營)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 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,523	1,570
— 預扣稅	12,995	15,168
遞延所得稅	955	1,104
	<u>15,473</u>	<u>17,842</u>

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	
	二零一六年	二零一五年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>63,600</u>	<u>118,292</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>35,252</u>	<u>35,262</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>1.80</u>	<u>3.35</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。

11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
已派二零一五年末期股息每股港幣0.60元 (二零一五年：已派二零一四年末期股息 每股港幣0.60元)	21,150	21,157
已派二零一五年特別股息每股港幣0.40元 (二零一五年：已派二零一四年特別股息 每股港幣0.60元)	<u>14,100</u>	<u>21,157</u>
	<u>35,250</u>	<u>42,314</u>

董事已決定就截至二零一六年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一五年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>667</u>	<u>798</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	798	1,033
添置	4	32
折舊	<u>(135)</u>	<u>(136)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>667</u>	<u>929</u>

13 投資物業

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>2,039,380</u>	<u>2,031,370</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	2,031,370	1,945,200
添置	64	186
公平值變動	<u>7,946</u>	<u>51,014</u>
於六月三十日期末結餘	<u>2,039,380</u>	<u>1,996,400</u>

本集團賬面總值為港幣1,892,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,892,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，當中港幣57,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣40,000,000元)於二零一六年六月三十日已被使用。

13 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二零一六年六月三十日估值，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。

於二零一六年六月三十日，資本化率介乎2.1%至5.0%及市場租金介乎每平方呎港幣12.0元至港幣25.7元用於香港已完成工商業物業之收益資本化法計算。

14 可供出售金融資產

可供出售金融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

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註)	52	89
預付款項及按金	6,814	7,585
其他應收款項	2,174	2,123
應收股息	57,973	-
	<u>67,013</u>	<u>9,797</u>

附註：

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。

於二零一六年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	52	48
31-60日	-	41
	<u>52</u>	<u>89</u>

16 按公平值透過損益記賬的金融資產

本集團合共價值港幣78,997,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣83,012,000元)按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣28,244,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣38,416,000元)銀行存款已用作一般銀行融資之抵押，當中港幣8,843,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣17,000,000元)於二零一六年六月三十日已被使用。

17 股本

	股數	總額 港幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一五年一月一日、 二零一五年六月三十日及 二零一六年一月一日	35,261,738	3,526
股份購回及註銷	<u>(11,500)</u>	<u>(1)</u>
於二零一六年六月三十日	<u>35,250,238</u>	<u>3,525</u>

期內，本公司在二零一六年一月二十五日及二零一六年一月二十六日於香港聯合交易所有限公司購回其股份合共11,500股，所支付的款項總計為港幣441,000元已自保留溢利中扣除，並將購回股份之票面值港幣1,150元轉撥至資本贖回儲備。

18 遞延所得稅負債

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一月一日期初結餘	20,973	19,819
在損益中扣除	<u>876</u>	<u>1,104</u>
六月三十日期末結餘	<u>21,849</u>	<u>20,923</u>

19 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,224	2,977
其他應付款項	<u>50,129</u>	<u>51,476</u>
	<u>53,353</u>	<u>54,453</u>

於二零一六年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	2,883	2,637
31-60日	<u>341</u>	<u>340</u>
	<u>3,224</u>	<u>2,977</u>

20 銀行融資

於二零一六年六月三十日，本集團之一般銀行融資額當中有港幣57,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣40,000,000元)為本集團提取的短期銀行貸款。

21 關連方交易

除於簡明合併財務報表內其他地方所披露的關連方資料及交易外，以下為於期內本集團與關連方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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	9,581	9,466
終止服務後福利	36	149
	<u>9,617</u>	<u>9,615</u>

(乙) 關連方結餘

	二零一六年 六月三十日 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
	應收合營企業款項	<u>2,174</u>

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一六年八月二十六日