



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 2017

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	11-25

集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	
收入與其他收益／(虧損)	<u>128,450</u>	<u>91,976</u>	40%
本公司股權持有人應佔溢利	195,049	63,600	207%
本公司股權持有人應佔溢利 經扣除以下各項：			
－ 投資物業公平值之變動及相關 稅務影響	<u>(83,904)</u>	<u>(5,020)</u>	1,571%
	<u>111,145</u>	<u>58,580</u>	90%
每股溢利	港幣 5.55 元	港幣 1.80 元	208%
每股溢利 － 經扣除投資物業公平值之變動及 相關稅務影響	港幣 3.16 元	港幣 1.66 元	90%

Nanyang Holdings Limited董事會謹此宣佈，截至二零一七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195,000,000元(二零一六年：溢利港幣63,600,000元)。本期溢利主要包括上海商業儲蓄銀行有限公司就其二零一六年溢利派發之應收股息收入約港幣50,000,000元(已扣除20%預扣稅)、投資組合收益約港幣23,300,000元及投資物業(包括由合營企業所擁有)公平值變動帶來之收益淨額港幣83,900,000元(二零一六年：港幣5,000,000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111,100,000元(二零一六年：溢利港幣58,600,000元)。每股溢利為港幣5.55元(二零一六年：港幣1.80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3.16元(二零一六年：港幣1.66元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

本地營商環境改善，租賃增加，致使我們樓宇出租率得以提高。本集團在觀塘持有290,000平方呎工商業樓面面積的南洋廣場，現出租率為98.8%。由於樓宇樓齡達二十多年，需要進行一些大型維修工程，以修復樓宇部份已惡化之系統，費用總額約港幣18,000,000元。完成後應可提升樓宇價值。

上海

本集團擁有65%權益之上海申南紡織有限公司，表現持續滿意。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平方米或75.3%)之租戶的餐飲及婚宴業務穩定。

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。按分契業權方式銷售單位，進展順利。於六月底，基金經理已簽署一份諒解備忘錄，出售零售商場及餘下未售出之單位及泊車位，預計於二零一七年八月底簽署買賣協議。

深圳

本集團擁有45%權益位於深圳之合營企業—南方紡織有限公司，業績持續表現良好。於二零一七年初，南方之管理層為廠房安裝新電線，並修復老化的消防灑水系統。目前，南方正在更換已使用三十多年的貨用升降機。可出租總面積約18,400平方米，出租率現為100%。

金融投資

二零一七年上半年，主要股票市場表現良好。投資者信心轉強，新興市場亦有滿意回報，此外，中國經濟數據顯示於放緩後漸呈現反彈。期內，我們增持股票，減持現金和商品投資。截至二零一七年六月三十日止六個月，投資組合上升7.93%。於期末，投資組合市值為41,700,000美元或約港幣325,700,000元。

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

自七月初以來，股市持續向上。於最後可行日期二零一七年八月二十一日，投資組合由年初至今上升9.04%，市值約為41,800,000美元或約港幣326,900,000元。股票佔投資額66.7% (其中34.1%為美國股票)，21.5%為債券，0.2%為商品投資和11.6%為現金。

展望未來，由於地緣政治和任何可能發生的政治失誤，市場波動可能會增加。然而，經濟數據到目前為止，仍是溫和增長。若美國能實現稅制改革，商業投資可望增加，以及歐元區之前景在持續改善，再加上近期中國金融監管機構採取措施，應對風險，這些措施對股市有積極的作用。撇除不可預見之情況，本集團對二零一七年投資組合的表現有樂觀的期待。

本集團於台灣的上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之投資，以公平值列賬，由於無意在年報結算日後十二個月內出售，此項投資已被分類為非流動資產之可供出售金融資產，佔上銀已發行股本總額約4%。於八月初，本集團獲收取現金股息淨額約港幣50,000,000元(已扣除20%預扣稅)。

上銀於台灣擁有69間分行，一間在香港，一間在越南，一間在新加坡。上銀尚有三個代表人辦事處，一間於印尼雅加達，一間於泰國曼谷和一間於柬埔寨金邊。上銀持有香港上海商業銀行有限公司(「上商」)57.6%權益。上商在香港擁有43間分行，三間在中國及四間在海外。截至二零一七年三月三十一日止三個月，上銀未經審核淨利約為新台幣2,717,400,000元(二零一六年同期：淨利約為新台幣2,620,100,000元)。於二零一七年三月三十一日，股東權益總額約為新台幣120,987,600,000元(二零一六年三月三十一日：約新台幣117,223,000,000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2,024,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,942,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，當中港幣36,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)於二零一七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(於二零一七年六月三十日約港幣8,900,000元)，以對沖其歐元風險。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一七年六月三十日止六個月期內，本公司在香港聯合交易所有限公司購回本公司股份110,000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	
二零一七年 二月	110,000	43.40	43.10	4,755,575

除上述披露者外，本公司及其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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條記錄於本公司須予存置的登記冊內；或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司，各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉如下：

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	46.22%
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	6.41%
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、最高行政人員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及其相聯法團股份之權利。

於期內任何時間，本公司及其附屬公司或其相聯法團概無參予任何安排，使本公司董事、最高行政人員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相聯法團之股份或債券而取得利益。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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(以上已披露之董事除外)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)	15.66%

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

截至二零一七年六月三十日，本集團聘有13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二零一七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，於截至二零一七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、風險管理及財務報告等事宜，包括與管理層審閱截至二零一七年六月三十日止期間之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零一七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
截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	6	105,168	96,547
其他收益／(虧損)	6	<u>23,282</u>	<u>(4,571)</u>
收入與其他收益／(虧損)	6	128,450	91,976
直接成本		<u>(7,658)</u>	<u>(7,739)</u>
毛利		120,792	84,237
行政開支		(19,823)	(17,896)
其他經營收益／(開支)，淨額		1,720	(329)
投資物業公平值之變動		<u>86,210</u>	<u>7,946</u>
經營溢利	7	188,899	73,958
財務收益	8	1	17
財務開支	8	(259)	(336)
應佔合營企業之溢利		4,427	4,401
應佔一間聯營之溢利		<u>17,137</u>	<u>1,033</u>
除所得稅前溢利		210,205	79,073
所得稅開支	9	<u>(15,156)</u>	<u>(15,473)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>195,049</u>	<u>63,600</u>
每股溢利(基本及攤薄)	10	<u>港幣5.55元</u>	<u>港幣1.80元</u>

未經審核簡明合併綜合收益表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	195,049	63,600
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收益／(虧損)	246,931	(84,553)
應佔按權益法入賬之合營企業及		
聯營的其他綜合收益	1,177	(3,641)
外幣折算差額	7,110	1,280
除稅後期內其他綜合收益	255,218	(86,914)
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	450,267	(23,314)

未經審核簡明合併資產負債表
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 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	482	549
投資物業	13	2,177,290	2,091,080
合營企業之投資		108,750	101,081
聯營之投資		66,844	51,772
可供出售金融資產	14	1,314,551	1,056,750
		<u>3,667,917</u>	<u>3,301,232</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	73,391	11,273
按公平值透過損益記賬的金融資產	16	287,262	251,172
應收稅款		23	–
衍生金融資產		129	–
現金及銀行結餘			
– 已抵押銀行存款		22,598	–
– 現金及現金等價物		40,539	58,896
		<u>423,942</u>	<u>321,341</u>
總資產		<u>4,091,859</u>	<u>3,622,573</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	17	3,512	3,523
其他儲備		1,092,715	837,486
保留溢利		2,858,851	2,703,674
總權益		<u>3,955,078</u>	<u>3,544,683</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	18	22,279	21,705
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	54,645	55,724
當期所得稅負債		14,978	461
短期銀行貸款—有抵押		44,879	–
		<u>114,502</u>	<u>56,185</u>
總負債		<u>136,781</u>	<u>77,890</u>
總權益及負債		<u>4,091,859</u>	<u>3,622,573</u>

未經審核簡明合併權益變動表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至二零一七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	
於二零一七年一月一日 之總權益	3,523	837,486	2,703,674	3,544,683
截至二零一七年六月三十日 止期間綜合收益總額	-	255,218	195,049	450,267
與權益持有者之交易，直接於 權益確認：				
於二零一七年六月支付之 二零一六年度股息 (附註11)	-	-	(35,116)	(35,116)
股份購回及註銷	(11)	11	(4,756)	(4,756)
於二零一七年六月三十日之 總權益	<u>3,512</u>	<u>1,092,715</u>	<u>2,858,851</u>	<u>3,955,078</u>
	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>

未經審核簡明合併現金流量表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
經營活動之現金流量	3,126	14,621
投資活動之現金流量		
投資活動之其他現金流出—淨額	(3,887)	—
投資活動之現金流出淨額	(3,887)	—
融資活動之現金流量		
已付股息	(35,116)	(35,250)
提取銀行貸款	44,879	8,843
融資活動之其他現金流量—淨額	(5,014)	(263)
已抵押銀行存款(增加)/減少	(22,598)	10,172
融資活動之現金流出淨額	(17,849)	(16,498)
現金及現金等價物之淨值減少	(18,610)	(1,877)
一月一日結存之現金及現金等價物	58,896	44,696
外幣折算差額	253	61
六月三十日結存之現金及現金等價物	40,539	42,880
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	40,539	42,880

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二零一七年八月二十五日批准刊發。

2 編製基準

截至二零一七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二零一六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(「香港財務報告準則」)編製的。

3 重要會計政策

除了採納截至二零一七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二零一六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

截至二零一七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二零一七年一月一日採用之準則修改：

香港會計準則第12號(修改)	就未變現虧損確認遞延所得稅資產
香港會計準則第7號(修改)	披露計劃
香港財務報告準則第12號(修改)	披露在其他主體之權益

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二零一八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28號(修改)	在聯營和合營企業的投資 ⁽¹⁾
香港會計準則第40號(修改)	轉讓投資物業 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第1號(修改)	首次採納香港財務報告準則 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第2號(修改)	以股份為基礎支付之交易的分類與計量 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第4號(修改)	保險合同 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽¹⁾
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 ⁽³⁾
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生之收入 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽²⁾
香港(國際財務報告解釋公告)第22號	外幣交易和預付／預收對價 ⁽¹⁾

(1) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

(3) 生效日期待定

香港財務報告準則第9號「金融工具」

此項新訂準則針對金融資產和金融負債之分類、計量和終止確認，並介紹套期會計之新規定和金融資產之新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為可供出售金融資產的股權工具可選擇按公平值而其變動透過其他綜合收益入賬(FVOCI)，因此該等資產的入賬並無改變。

本集團持有之其他金融資產包括現按公平值而其變動透過損益入賬的股權投資(FVPL)，其將很可能繼續按香港財務報告準則第9號下的相同基準入賬。

因此，本集團不預期新指引會對其金融資產之分類和計量有重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公平值透過損益入賬之金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，這將不會對本集團之金融負債有任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

由於本集團並無任何套期，預期不會在套期會計下有重大影響。

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(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

新減值模型要求按預期信貸損失(ECL)確認減值撥備，而非僅發生之信貸損失(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生之收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。本集團不預期新指引會對財務報表造成重大影響。

新訂準則亦增加了披露規定和列報之改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新訂準則採納之年度內。

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年一月一日或之後開始之財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號之過渡性條款，只容許就二零一五年二月一日前開始之年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生之收入」

香港會計師公會已發布收入確認之新訂準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新訂準則之原則為收入于貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

香港財務報告準則第15號必須在二零一八年一月一日或之後開始之財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

本集團不預期香港財務報告準則第15號會有重大影響，皆因本集團之主要收入來源為租金收入，而其不包括在此新訂準則之範圍內。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，經營租賃與融資租賃之劃分已被刪除。根據該新訂準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金之金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

對承租人之會計處理將不會有重大改變。

此準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。於報告日期，本集團有不可取消之經營租賃承擔港幣5,919,000元。然而，本集團仍未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認之程度，以及將如何影響集團之利潤和現金流量分類。

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(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

短期及低價值租賃的豁免可能會涵蓋部分經營租賃承擔，而某些承擔則可能與香港財務報告準則第16號中不包含租賃的合同有關。

此新訂準則必須在二零一九年一月一日或之後開始之財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

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，並應與本集團截至二零一六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。

公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析按公平值入賬的金融工具。這些輸入按照公平值層級歸類為如下三層：

- 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)。

4 財務風險管理(續)

公平值估計(續)

下表顯示本集團資產和負債按二零一七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	286,262	1,000	-	287,262
可供出售金融資產	1,310,663	-	3,888	1,314,551
衍生金融資產	129	-	-	129
總資產	1,597,054	1,000	3,888	1,601,942

下表顯示本集團資產和負債按二零一六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	250,172	1,000	-	251,172
可供出售金融資產	1,056,750	-	-	1,056,750
總資產	1,306,922	1,000	-	1,307,922

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。

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，與截至二零一六年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

6 收入與其他收益／(虧損)及分部資料

收入主要包括租金收入、可供出售金融資產之股息收入及投資物業之管理費收入，其他收益／(虧損)為按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現收益／(虧損)淨額。期內已確認之收入與其他收益／(虧損)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	35,100	31,885
可供出售金融資產之股息收入	62,447	57,333
投資物業之管理費收入	5,390	5,180
其他	2,231	2,149
	<u>105,168</u>	<u>96,547</u>
其他收益／(虧損)		
按公平值透過損益記賬的金融資產之 已變現及未變現收益／(虧損)淨額	<u>23,282</u>	<u>(4,571)</u>
收入與其他收益／(虧損)	<u>128,450</u>	<u>91,976</u>

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 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

截至二零一七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
收入與其他收益／(虧損)	<u>40,610</u>	<u>87,840</u>	<u>128,450</u>
分部業績	102,150	86,749	188,899
財務收益			1
財務開支			(259)
應佔合營企業之溢利	4,427	-	4,427
應佔一間聯營之溢利	17,137	-	<u>17,137</u>
除所得稅前溢利			210,205
所得稅開支			<u>(15,156)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>195,049</u>
其他項目			
折舊	(55)	(12)	(67)
投資物業之公平值收益	<u>86,210</u>	<u>-</u>	<u>86,210</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
收入與其他收益／(虧損)	<u>37,064</u>	<u>54,912</u>	<u>91,976</u>
分部業績	21,535	52,423	73,958
財務收益			17
財務開支			(336)
應佔合營企業之溢利	4,401	-	4,401
應佔一間聯營之溢利	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>

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及聯營之投資，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 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

於二零一七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	2,179,484	1,736,781	3,916,265
合營企業之投資	108,750	–	108,750
聯營之投資	66,844	–	66,844
			4,091,859
分部負債	47,424	22,199	69,623
未分配負債			67,158
			136,781

於二零一六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	2,092,062	1,377,658	3,469,720
合營企業之投資	101,081	–	101,081
聯營之投資	51,772	–	51,772
			3,622,573
分部負債	47,415	8,770	56,185
未分配負債			21,705
			77,890

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其他收益／(虧損)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	48,827	34,459
美國	6,497	2,377
歐洲	8,079	(2,126)
台灣	62,447	57,333
其他國家	2,600	(67)
	128,450	91,976

6 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

於二零一七年六月三十日，除了金融工具外，位於／經營於香港及其他地方之非流動資產總值如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,179,567	2,091,412
中國內地	173,799	153,070
	<u>2,353,366</u>	<u>2,244,482</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 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
折舊	67	135
僱員福利開支(包括董事酬金)	13,889	12,322
土地樓房之經營租賃支出	1,915	1,890
投資物業之管理費開支	5,395	5,396
	<u>21,266</u>	<u>19,743</u>

8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
財務收益		
銀行利息	<u>1</u>	<u>17</u>
財務開支		
融資活動之淨滙虧損	(181)	(122)
銀行貸款之利息支出	<u>(78)</u>	<u>(214)</u>
	<u>(259)</u>	<u>(336)</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%(二零一六年：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 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	2,093	1,523
— 預扣稅	12,489	12,995
遞延所得稅	<u>574</u>	<u>955</u>
	<u>15,156</u>	<u>15,473</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	
	二零一七年	二零一六年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>195,049</u>	<u>63,600</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>35,116</u>	<u>35,252</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>5.55</u>	<u>1.80</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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
已派二零一六年末期股息每股港幣0.60元 (二零一六年：已派二零一五年末期股息 每股港幣0.60元)	<u>21,070</u>	21,150
已派二零一六年特別股息每股港幣0.40元 (二零一六年：已派二零一五年特別股息 每股港幣0.40元)	<u>14,046</u>	<u>14,100</u>
	<u>35,116</u>	<u>35,250</u>

董事已決定就截至二零一七年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一六年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零一七年	二零一六年
	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>482</u>	<u>549</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日賬面淨值	549	798
添置	-	4
折舊	<u>(67)</u>	<u>(135)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>482</u>	<u>667</u>

13 投資物業

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>2,177,290</u>	<u>2,091,080</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	2,091,080	2,031,370
添置	-	64
公平值變動	<u>86,210</u>	<u>7,946</u>
於六月三十日期末結餘	<u>2,177,290</u>	<u>2,039,380</u>

本集團賬面總值為港幣2,024,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,942,000,000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36,000,000元(二零一六年十二月三十一日：無)於二零一七年六月三十日已被使用。

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香港有限公司在二零一七年六月三十日估值，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。

13 投資物業(續)

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直接比較法計算得出。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。

於二零一七年六月三十日，所有投資物業已包括在公平值層級之第3層。

期內，估值技術概無任何變動及在公平值層級之間並無轉撥。

使用重大不可觀察輸入的公平值計量本集團投資物業的資料

描述	公平值		估值技術	不可觀察輸入	不可觀察輸入對公平值的關係
	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	2,073,990	1,991,480	直接比較	平均呎價-每平方呎港幣6,274元-港幣13,445元(二零一六年:每平方呎港幣6,047元-港幣13,308元) 車位:每個售價港幣1,000,000元-港幣1,350,000元(二零一六年:每個港幣920,000元-港幣1,260,000元)	售價越高,公平值越高
工業	103,300	99,600	直接比較	平均呎價-每平方呎港幣2,454元(二零一六年:每平方呎港幣2,367元) 車位:每個售價港幣400,000元-港幣480,000元(二零一六年:每個港幣380,000元-港幣460,000元)	售價越高,公平值越高
	<u>2,177,290</u>	<u>2,091,080</u>			

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

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註)	830	830
預付款項及按金	7,706	6,892
其他應收款項	603	1,825
應收股息	62,446	-
應收合營企業賬款	1,806	1,726
	<u>73,391</u>	<u>11,273</u>

15 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：

(甲)本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。

於二零一七年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>830</u>	<u>830</u>

(乙)應收合營企業賬款為無抵押，免息及無固定還款期。

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113,496,000元(二零一六年十二月三十一日：無)按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣22,598,000元(二零一六年十二月三十一日：無)銀行存款已用作一般銀行融資之抵押，當中港幣8,879,000元(二零一六年十二月三十一日：無)於二零一七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：		
於二零一七年一月一日	35,226,238	3,523
股份購回及註銷	<u>(110,000)</u>	<u>(11)</u>
於二零一七年六月三十日	<u>35,116,238</u>	<u>3,512</u>
於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>

截至二零一七年六月三十日止期內，本公司在二零一七年二月二十三日於香港聯合交易所有限公司購回其股份合共110,000股，所支付的款項總計為港幣4,755,575元已自保留溢利中扣除，並將購回股份之票面值港幣11,000元轉撥至資本贖回儲備。

截至二零一六年六月三十日止期內，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

遞延所得稅乃採用負債法就短暫時差作全數撥備。

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後結算	<u>(22,279)</u>	<u>(21,705)</u>

遞延所得稅項之淨變動如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一月一日期初結餘	(21,705)	(20,531)
在損益中扣除	<u>(574)</u>	<u>(955)</u>
六月三十日期末結餘	<u>(22,279)</u>	<u>(21,486)</u>

期內遞延所得稅資產及負債(並無考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)之變動如下：

遞延所得稅負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一月一日期初結餘	(21,986)	(20,973)
在損益中扣除	<u>(491)</u>	<u>(876)</u>
六月三十日期末結餘	<u>(22,477)</u>	<u>(21,849)</u>

遞延所得稅資產：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一月一日期初結餘	281	442
在損益中扣除	<u>(83)</u>	<u>(79)</u>
六月三十日期末結餘	<u>198</u>	<u>363</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利實現而就所結轉之可抵扣虧損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損港幣6,957,000元(二零一六年：港幣7,123,000元)確認遞延所得稅資產港幣1,148,000元(二零一六年：港幣1,175,000元)。此等可抵扣虧損並無到期日。

19 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,562	3,735
其他應付款項	51,083	51,989
	<u>54,645</u>	<u>55,724</u>

於二零一七年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	3,222	3,188
31-60日	340	547
	<u>3,562</u>	<u>3,735</u>

20 銀行融資

於二零一七年六月三十日，本集團之一般銀行融資額當中有港幣44,900,000元(二零一六年十二月三十一日：無)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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	10,339	9,581
終止服務後福利	36	36
	<u>10,375</u>	<u>9,617</u>

(乙) 關連方結餘

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	<u>1,806</u>	<u>1,726</u>

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一七年八月二十五日