



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 2018

目 錄	頁數
集團財務摘要	1
管理層評論	2-6
未經審核簡明合併利潤表	7
未經審核簡明合併綜合收益表	8
未經審核簡明合併資產負債表	9
未經審核簡明合併權益變動表	10
未經審核簡明合併現金流量表	11
簡明合併中期財務資料附註	12-29

集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月		
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	
收入與其他(虧損)/收益	108,359	128,450	(16%)
本公司股權持有人應佔溢利(附註)	287,395	195,049	47%
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	(217,284)	(83,904)	159%
	70,111	111,145	(37%)
每股溢利	港幣8.22元	港幣5.55元	48%
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2.01元	港幣3.16元	(36%)

附註：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溢利包括應佔一間聯營之溢利港幣17,137,000元，而該聯營隨後於二零一八年二月解散。

Nanyang Holdings Limited (「本公司」) 董事會宣佈，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅後溢利為港幣287,400,000元(二零一七年：溢利港幣195,000,000元)。本期溢利主要包括上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零一七年溢利派發之應收股息收入約港幣59,300,000元(已扣除21%預扣稅)及按公平值重估投資物業(包括合營企業所擁有)帶來之淨收益港幣217,300,000元(二零一七年：港幣83,900,000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70,100,000元(未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響，而包括一間聯營之非經常性收益港幣17,100,000元，二零一七年溢利為港幣111,100,000元)。每股溢利為港幣8.22元(二零一七年：港幣5.55元)。然而，若不包括按公平值重估投資物業帶來之淨影響，每股溢利為港幣2.01元(未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響，而包括一間聯營之非經常性收益港幣17,100,000元，二零一七年每股溢利為港幣3.16元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

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，出租率現為95.9%。在利率低企環境下，我們樓宇之價值持續攀升。而修復樓宇基礎系統之大型維修工程已於二零一七年開始動工，現正如期進行。本集團應佔費用約港幣18,000,000元，這應提升樓宇價值。

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錄得穩定業績。可出租總面積28,142平方米已全部出租。租用主廠房(21,202平方米或75.3%)之租戶為一間從事餐廳及婚宴業務之台灣上市公司的附屬公司，其業務持續平穩。由於合營企業之期限將於不足四年內屆滿，本公司正與中方合作夥伴探討延長現有合營企業期限的方案。

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。目前，可供出租的總面積18,400平方米，已100%出租予第三方。

金融投資

於二零一八年年初，穩定的經濟增長使股市創新高。然而，通脹上升，美國將加息，以及中美就貿易戰發表的言論衝擊市場情緒，導致市場波動。從二月中旬開始，美國股市穩定，但由於美元走強，香港和新興市場都下跌。本集團藉著大市回調，審慎增加在美國、亞洲和新興市場的股票投資，並減持新興市場債券。

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月，分類為流動資產之按公平值透過損益記賬的金融資產合共港幣330,700,000元，約佔本集團總資產7.1%。投資賬戶(包括組合中持有的現金)減少了2.5%。這包括超過400隻個別持有。本集團錄得已變現及未變現公平值虧損淨額港幣10,700,000元及投資收益港幣2,400,000元。截至二零一八年八月二十日，由年初至今投資組合下調2.38%。股票約佔77%(其中美國39%、歐洲24%、日本8%、亞太地區除日本外19%和新興市場10%)，債券21.9%(其中美國54%、歐洲12%、新興市場27%和其他7%)和商品投資1.1%。

於現財務報告期間，美國公司公佈其在第二季度的收入都超出市場預期，而美國股市持續表現令人滿意。然而，中美間持續的貿易戰，其緊張局勢加劇了貿易及政治不穩定，尤其是中國和香港，並使市場更波動，這持續對股市產生負面的影響。

本集團持有的一間台灣持牌銀行—上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)的投資，佔上銀已發行股本總額約4.1%。由於無意在本報告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按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產。該投資以公平值列賬，於二零一八年上半年表現滿意。截至二零一八年六月三十日止六個月，其價值增加港幣89,800,000元或約6.3%。上銀已申請其股票上市，並已獲得台灣相關機構通過，預期今年稍後時間應可掛牌。於八月，本集團就其二零一七年盈利收取現金股息淨額約港幣59,300,000元(已扣除21%預扣稅)，而去年就其二零一六年盈利收得現金股息淨額約為50,600,000元。董事會繼續認為這是一項良好的長期投資。

上銀現於台灣擁有69間分行，一間在香港，一間在越南及一間在新加坡。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44間分行，三間在中國及四間在海外。截至二零一八年三月三十一日止三個月，上銀經審核稅後淨利歸屬約為新台幣3,844,800,000元(二零一七年同期：未經審核稅後淨利歸屬約為新台幣3,734,800,000元)，上升2.9%。於二零一八年三月三十一日，上銀業主權益總額約為新台幣123,674,200,000元(二零一七年十二月三十一日：約新台幣122,409,800,000元)，上升1.0%。(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2,332,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,107,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零一八年六月三十日並無使用(二零一七年十二月三十一日：無)。本集團亦以抵押部份投資組合借款1,000,000歐元(於二零一八年六月三十日約港幣9,200,000元)，以對沖其歐元風險。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一八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167,500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	
二零一八年				
一月	28,000	53.00	50.55	1,456,900
二月	112,500	57.50	50.50	6,033,575
四月	18,000	57.00	57.00	1,026,000
五月	9,000	57.00	56.90	512,775
	<u>167,500</u>			<u>9,029,250</u>

除上述披露者外，本公司及其各附屬公司於期內概無購買、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

於二零一八年六月三十日，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	46.51%
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	6.45%
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

於二零一八年六月三十日，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)	15.76%

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

於二零一八年六月三十日，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。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變動

本公司的副常務董事榮智權先生於上海商業銀行有限公司的榮譽董事長任期於二零一八年四月二十日屆滿。

本公司的獨立非執行董事史習陶先生自二零一八年四月一日辭任閩信集團有限公司之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的董事資料變動。

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二零一八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，於截至二零一八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二零一八年六月三十日止期間之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零一八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
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	6	119,016	105,168
其他(虧損)/收益	6	(10,657)	23,282
收入與其他(虧損)/收益	6	108,359	128,450
直接成本		(8,074)	(7,658)
毛利		100,285	120,792
行政開支		(19,370)	(19,823)
其他經營(開支)/收益, 淨額		(167)	1,720
投資物業公平值之變動		220,391	86,210
經營溢利	7	301,139	188,899
財務收益	8	661	1
財務開支	8	(36)	(259)
應佔合營企業之溢利		4,098	4,427
應佔一間聯營之溢利		-	17,137
除所得稅前溢利		305,862	210,205
所得稅開支	9	(18,467)	(15,156)
本公司股權持有人應佔溢利		287,395	195,049
每股溢利(基本及攤薄)	10	港幣8.22元	港幣5.55元

未經審核簡明合併綜合收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期內溢利	287,395	195,049
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	-	246,931
應佔按權益法入賬之合營企業及 聯營的其他綜合收益	(1,452)	1,177
外幣折算差額	7,673	7,110
隨後不會重新分類至損益之項目		
按公平值透過其他綜合收益記賬的 金融資產公平值收益	83,408	-
除稅後期內其他綜合收益	89,629	255,218
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	377,024	450,267

未經審核簡明合併資產負債表
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 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	354	421
投資物業	13	2,497,620	2,269,120
合營企業之投資		111,929	109,283
預付款項	15	9,755	15,407
可供出售金融資產	14	-	1,434,081
按公平值透過其他綜合收益記賬的 金融資產	14	1,518,823	-
非流動的按公平值透過損益記賬的 金融資產	16	4,581	-
		<u>4,143,062</u>	<u>3,828,312</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	86,128	11,248
按公平值透過損益記賬的金融資產	16	330,653	301,057
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款		14,386	24,989
— 現金及現金等價物		101,173	172,148
		<u>532,340</u>	<u>509,442</u>
總資產		<u>4,675,402</u>	<u>4,337,754</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	17	3,490	3,507
其他儲備		1,322,626	1,233,558
保留溢利		3,248,335	3,016,513
總權益		<u>4,574,451</u>	<u>4,253,578</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	18	23,419	22,960
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	49,264	50,712
當期所得稅負債		19,070	1,101
短期借款	20	9,198	9,403
		<u>77,532</u>	<u>61,216</u>
總負債		<u>100,951</u>	<u>84,176</u>
總權益及負債		<u>4,675,402</u>	<u>4,337,754</u>

未經審核簡明合併權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至二零一八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	
於二零一八年一月一日之總權益	3,507	1,233,558	3,016,513	4,253,578
採納香港財務報告準則第9號	—	(578)	578	—
於二零一八年一月一日總權益(重列)	3,507	1,232,980	3,017,091	4,253,578
截至二零一八年六月三十日止期間 綜合收益總額	—	89,629	287,395	377,024
與權益持有者之交易，直接 於權益確認：				
於二零一八年六月支付之 二零一七年度股息(附註11)	—	—	(47,122)	(47,122)
股份購回及註銷	(17)	17	(9,029)	(9,029)
於二零一八年六月三十日之 總權益	3,490	1,322,626	3,248,335	4,574,451

	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	3,512	1,092,715	2,858,851	3,955,078

未經審核簡明合併現金流量表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動之現金(流出)／流入	(26,278)	3,126
投資活動之現金流入／(流出)淨額	661	(3,887)
融資活動之現金流量		
已付股息	(47,122)	(35,116)
(償還)／提取銀行貸款	(205)	44,879
融資活動之其他現金流量－淨額	(9,066)	(5,014)
已抵押銀行存款減少／(增加)	10,603	(22,598)
融資活動之現金流出淨額	(45,790)	(17,849)
現金及現金等價物之淨值減少	(71,407)	(18,610)
一月一日結存之現金及現金等價物	172,148	58,896
外幣折算差額	432	253
六月三十日結存之現金及現金等價物	101,173	40,539
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	101,173	40,539

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二零一八年八月二十七日批准刊發。

2 編製基準

截至二零一八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二零一七年年末財務報表一併閱覽，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

除了採納截至二零一八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二零一七年年末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新訂準則、解釋及準則修改

截至二零一八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二零一八年一月一日採用之新訂準則、解釋及準則修改：

香港會計準則第40號(修改)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易和預付代價
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
香港財務報告準則第4號(修改)	採用香港財務報告準則第4號保險合同時應用的香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生之收入
香港財務報告準則第15號(修改)	與客戶之間的合同產生之收入－釐定
年度改進項目	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進

應用香港財務報告準則第9號而受到的影響載於附註3(丙)。採納其他新訂準則、解釋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)

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則、解釋及準則修改

下列已頒佈之新訂準則、解釋及準則修改必須於本集團會計期間開始日二零一九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19號(修改)	計劃修訂、縮減或結算 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(修改)	於聯營及合營企業的長期權益 ⁽¹⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(修改)	反向賠償之提前還款特徵與金融負債的變更 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽²⁾
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⁾
年度改進項目	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週 期的年度改進 ⁽¹⁾

(1) 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

(2) 於二零二一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2,276,475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。

此新訂準則必須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重述比較數字。

概無其他尚未生效的準則預期會對本集團產生重大影響。

3 重要會計政策(續)

(丙) 會計政策變動

就採納香港財務報告準則第9號，本集團選擇使用經修訂追溯法以作過渡。新準則產生之重新分類及調整並不於二零一七年十二月三十一日之資產負債表作重述，但於二零一八年一月一日期初結餘作調整。

下表顯示各個別財務報表項目的期初結餘中確認之調整。其中不包括不受會計政策變動影響之項目。

未經審核簡明合併資產負債表(摘要)

	二零一七年 十二月三十日	採納香港財務 報告準則第9號 的影響	二零一八年 一月一日
	先前報告 港幣千元	港幣千元	經重列 港幣千元
非流動資產			
可供出售金融資產	1,434,081	(1,434,081)	–
按公平值透過其他綜合收益記賬的 金融資產	–	1,429,142	1,429,142
非流動的按公平值透過損益記賬的 金融資產	–	4,939	4,939
權益			
其他儲備	1,233,558	(578)	1,232,980
保留溢利	3,016,513	578	3,017,091

於二零一八年一月一日，本集團管理層已評估各項金融工具的業務管理模式及其合約現金流的特徵，並已將其分類至香港財務報告準則第9號項下的適當類別。

本集團已選擇將其非持作買賣的權益投資按公平值計量(之前被分類為可供出售金融資產)，其公平值變動呈列於其他綜合收益。於這採納下，當集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認。公平值變動或當資產減值、出售或以其他方式終止確認時，都於其他綜合收益內確認並永不撥回損益。因此，可供出售金融資產賬面值港幣1,429,100,000元重新分類至按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產(FVOCI)，而其相關累計港幣1,076,800,000元公平值收益將於二零一八年一月一日從可供出售投資儲備轉至按公平值計入其他綜合收益儲備。

3 重要會計政策(續)

(丙) 會計政策變動(續)

被分類為可供出售金融資產之基金投資不符合FVOCI計量的條件，因此該可供出售金融資產賬面值港幣4,900,000元已於二零一八年一月一日被重新分類為按公平值透過損益記賬的金融資產。而其相關累計港幣600,000元之公平值收益已於二零一八年一月一日從可供出售投資儲備轉至保留溢利，其隨後之公平值變動將於利潤表中確認。

於二零一八年一月一日採納的新減值模型不會對集團的金融資產之賬面值造成任何重大影響。

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，並應與本集團截至二零一七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二零一八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	228,244	15,395	91,595	335,234
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	<u>1,518,823</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,518,823</u>
總資產	<u>1,747,067</u>	<u>15,395</u>	<u>91,595</u>	<u>1,854,057</u>

下表顯示本集團資產和負債按二零一七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	211,282	20,138	69,637	301,057
可供出售金融資產	<u>1,429,407</u>	<u>-</u>	<u>4,674</u>	<u>1,434,081</u>
總資產	<u>1,640,689</u>	<u>20,138</u>	<u>74,311</u>	<u>1,735,138</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。

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，與截至二零一七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(虧損)/收益及分部資料

收入主要包括租金收入、按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益、按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產及可供出售金融資產之股息收入，其他(虧損)/收益為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其他(虧損)/收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	35,969	35,100
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,394	1,948
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	75,054	—
可供出售金融資產之股息收入	—	62,447
投資物業之管理費收入	5,419	5,390
其他	180	283
	119,016	105,168
其他(虧損)/收益		
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	(10,657)	23,282
收入與其他(虧損)/收益	108,359	128,450

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(虧損)／收益及分部資料(續)

截至二零一八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(虧損)／收益	<u>41,388</u>	<u>66,971</u>	<u>108,359</u>
分部業績	237,185	63,954	301,139
財務收益			661
財務開支			(36)
應佔合營企業之溢利	4,098	-	<u>4,098</u>
除所得稅前溢利			305,862
所得稅開支			<u>(18,467)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>287,395</u>
其他項目			
折舊	(55)	(12)	(67)
投資物業之公平值收益	<u>220,391</u>	<u>-</u>	<u>220,391</u>

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(虧損)／收益	<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>

6 收入與其他(虧損)／收益及分部資料(續)

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，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。

於二零一八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	2,497,794	2,065,679	4,563,473
合營企業之投資	111,929	–	111,929
			<u>4,675,402</u>
分部負債	48,954	19,380	68,334
未分配負債			<u>32,617</u>
			<u>100,951</u>

於二零一七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	2,269,672	1,958,799	4,228,471
合營企業之投資	109,283	–	109,283
			<u>4,337,754</u>
分部負債	48,913	2,900	51,813
未分配負債			<u>32,363</u>
			<u>84,176</u>

6 收入與其他(虧損)／收益及分部資料(續)

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(虧損)／收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	39,228	48,827
美國	(1,042)	6,497
歐洲	(3,095)	8,079
台灣	75,054	62,447
其他國家	(1,786)	2,600
	<u>108,359</u>	<u>128,450</u>

於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
香港	2,507,549	2,284,755
中國內地	112,109	109,476
	<u>2,619,658</u>	<u>2,394,231</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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
折舊	67	67
僱員福利開支(包括董事酬金)	13,862	13,889
土地樓房之經營租賃支出	1,936	1,915
投資物業之管理費開支	5,395	5,395
	<u>21,260</u>	<u>21,266</u>

8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務收益		
融資活動之淨滙收益	272	—
銀行利息	389	1
	<u>661</u>	<u>1</u>
財務開支		
融資活動之淨滙虧損	—	(181)
銀行貸款之利息支出	(36)	(78)
	<u>(36)</u>	<u>(259)</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%(二零一七年：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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	2,245	2,093
— 預扣稅	15,763	12,489
遞延所得稅	459	574
	<u>18,467</u>	<u>15,156</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	
	二零一八年	二零一七年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>287,395</u>	<u>195,049</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>34,945</u>	<u>35,116</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>8.22</u>	<u>5.55</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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已派二零一七年末期股息每股港幣0.70元 (二零一七年：已派二零一六年末期股息 每股港幣0.60元)	24,434	21,070
已派二零一七年特別股息每股港幣0.65元 (二零一七年：已派二零一六年特別股息 每股港幣0.40元)	<u>22,688</u>	<u>14,046</u>
	<u>47,122</u>	<u>35,116</u>

董事已決定就截至二零一八年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一七年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>354</u>	<u>421</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	421	549
折舊	<u>(67)</u>	<u>(67)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>354</u>	<u>482</u>

13 投資物業

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>2,497,620</u>	<u>2,269,120</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
公平值		
於一月一日結餘	2,269,120	2,091,080
添置	8,109	-
公平值變動	<u>220,391</u>	<u>86,210</u>
於六月三十日結餘	<u>2,497,620</u>	<u>2,177,290</u>

本集團賬面總值為港幣2,332,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,107,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日並無使用。

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香港有限公司在二零一八年六月三十日估值，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。

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。

於二零一八年六月三十日，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。

13 投資物業(續)

估值技術(續)

釐定公平值所使用之重要輸入數據

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
	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	2,386,320	2,161,220	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣7,187元 —港幣14,610元 (二零一七年十二月三十一日： 每平方呎港幣6,489元 —港幣14,583元) 車位：每個售價港幣1,210,000元 —港幣1,634,000元 (二零一七年十二月三十一日： 每個港幣1,100,000元 —港幣1,485,000元)	售價越高，公平值越高
工業	111,300	107,900	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣2,642元 (二零一七年十二月三十一日： 每平方呎港幣2,563元) 車位：每個售價港幣454,000元 —港幣544,000元 (二零一七年十二月三十一日： 每個港幣424,000元 —港幣508,800元)	售價越高，公平值越高
	<u>2,497,620</u>	<u>2,269,120</u>			

14 可供出售金融資產／按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產

按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)主要為本集團於上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「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 預付款項、應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
預付款項	9,755	15,407
流動資產		
應收貿易賬款(附註甲)	888	862
其他應收款項、預付款項及按金	8,799	8,421
應收股息	74,726	—
應收合營企業賬款(附註乙)	1,715	1,965
	<u>86,128</u>	<u>11,248</u>
預付款項、應收貿易賬款及其他應收款項總額	<u>95,883</u>	<u>26,655</u>

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零一八年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	888	862

(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127,668,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣106,724,000元)按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣14,386,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣24,989,000元)銀行存款已用作短期借款之抵押。

17 股本

	股數	總額 港幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日	35,066,238	3,507
股份購回及註銷	(167,500)	(17)
	<u>34,898,738</u>	<u>3,490</u>
於二零一八年六月三十日	34,898,738	3,490
於二零一七年一月一日	35,226,238	3,523
股份購回及註銷	(110,000)	(11)
	<u>35,116,238</u>	<u>3,512</u>
於二零一七年六月三十日	35,116,238	3,512

截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止期內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其股份合共167,500股(二零一七年：110,000股)，全部股份已被註銷，所支付的款項總計為港幣9,029,250元(二零一七年：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16,750元(二零一七年：港幣11,000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。

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 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>(23,419)</u>	<u>(22,960)</u>
遞延所得稅項之淨變動如下：		
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日結餘	(22,960)	(21,705)
在合併利潤表內支銷之稅項(附註9)	<u>(459)</u>	<u>(574)</u>
於六月三十日結餘	<u>(23,419)</u>	<u>(22,279)</u>

18 遞延所得稅(續)

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：

就加速稅項折舊確認遞延所得稅負債：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日結餘	(23,088)	(21,986)
在合併利潤表內支銷	(459)	(491)
於六月三十日結餘	<u>(23,547)</u>	<u>(22,477)</u>

就可抵扣虧損確認遞延所得稅資產：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日結餘	128	281
在合併利潤表內支銷	-	(83)
於六月三十日結餘	<u>128</u>	<u>198</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840,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,367,000元)確認遞延所得稅資產港幣139,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣226,000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

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	4,074	3,656
租金及管理費按金	19,235	18,139
其他應付款項	25,955	28,917
	<u>49,264</u>	<u>50,712</u>

於二零一八年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	3,528	3,110
31-60日	546	546
	<u>4,074</u>	<u>3,656</u>

20 短期借款

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
來自一間金融機構的有抵押借款(附註)	<u>9,198</u>	<u>9,403</u>

附註：

(甲) 於二零一八年六月三十日，此等借款於的實際年利率為0.75%(二零一七年十二月三十一日
年利率：0.75%)。

(乙) 鑒於其短期到期性，該借款之賬面值均貼近其公平值及以歐元為單位。

(丙) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，此等借款以下列一項或多項作抵
押：

(i) 按公平值透過損益記賬之金融資產質押(附註16)；

(ii) 銀行存款質押。

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 二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	10,327	10,339
終止服務後福利	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>10,363</u>	<u>10,375</u>

(乙) 關連方結餘

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	<u>1,715</u>	<u>1,965</u>

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一八年八月二十七日