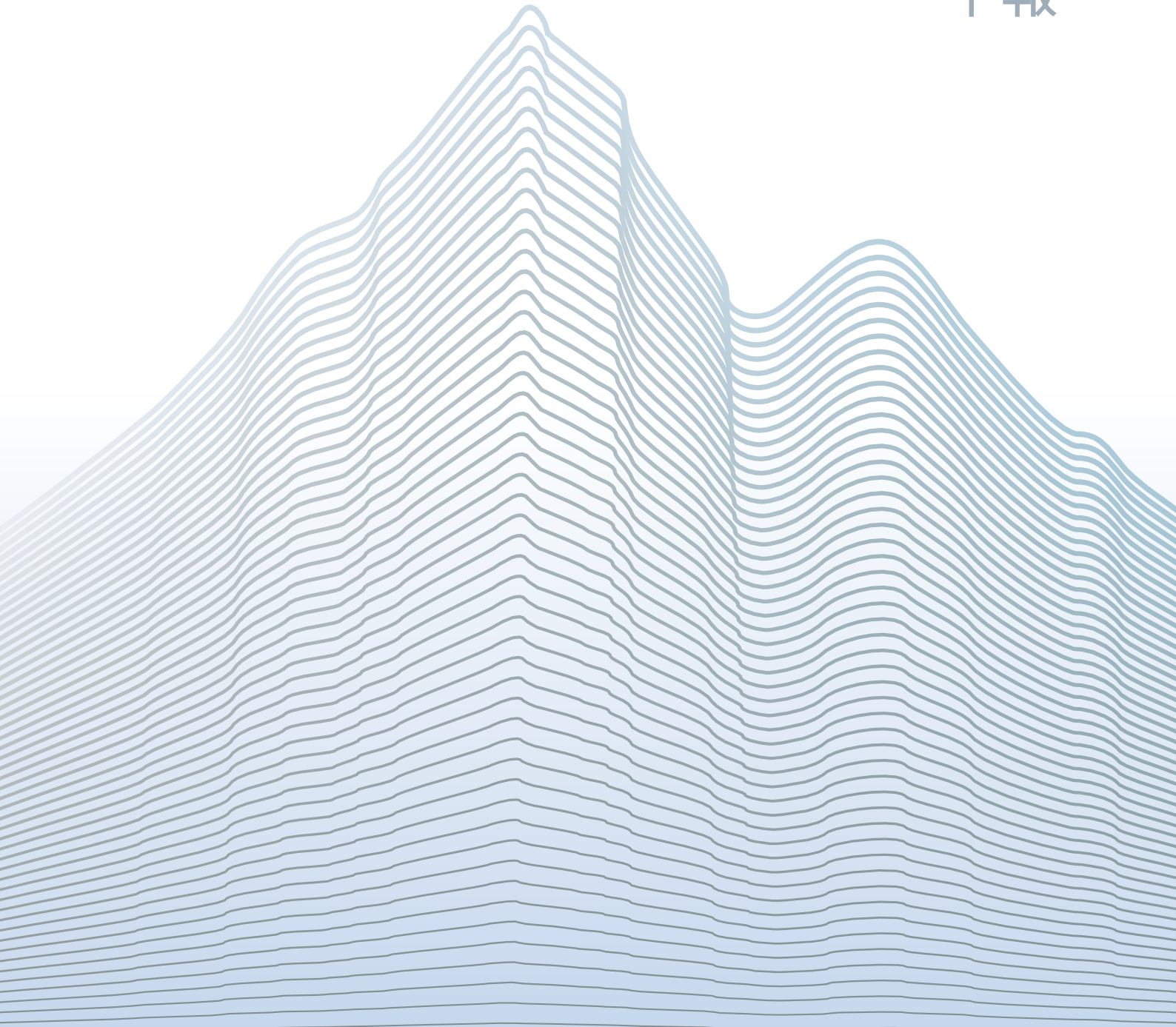




Nanyang Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號：212

2018
年報



目 錄

	頁數
公司資料	2
集團財務摘要	3
五年財務概要	4
股東週年大會通告	5-8
董事簡介	9-11
董事會報告	12-17
企業管治報告	18-24
主席報告	25-27
環境、社會及管治報告	28-31
獨立核數師報告書	32-37
合併利潤表	38
合併綜合收益表	39
合併資產負債表	40-41
合併權益變動表	42
合併現金流量表	43
財務報表附註	44-107
主要物業一覽表	108

董事會成員

- # 畢紹傅(主席)
 - 榮鴻慶，太平紳士(常務董事)
 - 榮智權，太平紳士，FHKIB(副常務董事)
- # 史習陶
- * 榮康信
- # 黃志光
 - 陳珍妮(財務總監)

獨立非執行董事

- * 非執行董事

公司秘書

李尚義

股份註冊及過戶代理總處

Estera Management (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

股份註冊及過戶分處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈二十二樓

往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司
上海商業銀行

律師

孖士打律師行

公司網站

www.nanyangholdingslimited.com

集團財務摘要

	2018 港幣千元	2017 港幣千元	變動
收入與其他(虧損)/收益	<u>121,965</u>	<u>204,357</u>	(40%)
本公司股權持有人應佔溢利	334,518	354,983	(6%)
本公司股權持有人應佔溢利經扣除：			
— 投資物業公平值之變動及相關稅務影響	(272,963)	(170,585)	60%
— 非經常性收益(附註)	<u>-</u>	<u>(37,719)</u>	(100%)
	<u>61,555</u>	<u>146,679</u>	(58%)
	2018 港元	2017 港元	
每股溢利	9.92	10.11	(2%)
每股溢利			
— 經扣除投資物業公平值之變動及相關稅務影響及 非經常性收益	1.83	4.18	(56%)
每股末期股息	0.70	0.70	-
每股特別股息	0.70	0.65	8%
每股股息	1.40	1.35	4%
每股資產淨值	<u>137.71</u>	<u>121.30</u>	14%

附註：

二零一七年之非經常性收益包括應佔一間聯營之溢利而該聯營隨後於二零一八年解散及撥回彌償撥備。

五年財務概要

	2018 港幣千元	2017 港幣千元	2016 港幣千元	2015 港幣千元	2014 港幣千元
合併利潤表					
收入與其他(虧損)/收益	121,965	204,357	144,419	125,109	137,146
經營溢利	344,302	336,913	152,007	160,395	283,860
財務收益	1,231	201	133	2,358	-
財務開支	(71)	(976)	(425)	(822)	(434)
應佔合營企業及聯營溢利/(虧損)	11,140	37,593	(7,463)	14,896	91,002
除所得稅前溢利	356,602	373,731	144,252	176,827	374,428
所得稅開支	(22,084)	(18,748)	(18,412)	(19,696)	(16,670)
本公司股權持有人應佔溢利	334,518	354,983	125,840	157,131	357,758
已付股息	47,122	35,116	35,250	42,314	37,015
合併資產負債表					
物業、機器及設備	296	421	549	798	1,033
投資物業	2,553,230	2,269,120	2,091,080	2,031,370	1,945,200
合營企業之投資	109,007	109,283	101,081	104,919	104,736
可供出售金融資產	-	1,434,081	1,056,750	1,169,115	1,366,156
按公平值透過其他綜合收益記賬的 金融資產	1,674,111	-	-	-	-
非流動的按公平值透過損益記賬的 金融資產	4,300	-	-	-	-
其他非流動資產	9,739	15,407	-	-	-
聯營之投資	-	-	51,772	75,261	75,412
遞延所得稅資產	-	-	-	442	593
流動資產淨值	422,485	448,226	265,156	223,197	202,585
遞延所得稅負債	(25,213)	(22,960)	(21,705)	(20,973)	(19,819)
資產淨值	4,747,955	4,253,578	3,544,683	3,584,129	3,675,896
股本	3,448	3,507	3,523	3,526	3,526
儲備	4,744,507	4,250,071	3,541,160	3,580,603	3,672,370
總權益	4,747,955	4,253,578	3,544,683	3,584,129	3,675,896

股東週年大會通告



通告Nanyang Holdings Limited謹訂於二零一九年五月二十三日星期四正午十二時假座香港中環雪廠街二號聖佐治大廈二十一樓召開股東週年大會，處理下列事項：

- 一、省覽截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告；
- 二、通過派發末期股息及特別股息；
- 三、重選退任董事；
- 四、重新委任核數師及釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過或修訂後通過下列決議案：

普通決議案：

五、動議：

(甲)在下文(乙)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內，行使本公司一切權力購買本公司之股份；

(乙)依據上文(甲)段之批准並依照香港公司股份回購守則，可於香港聯合交易所有限公司或任何其他本公司股份可能於其上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司就此認可的證券交易所購回之股份總數目不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份總數目之百分之十，而上文之批准須受此數額限制；

(丙)就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日至下列兩者之較早日期止之期間：

- (i) 本公司下次股東週年大會結束；及
- (ii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案而授予之權力。

六、動議：

(甲)在下文(丙)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力配發、發行及處理本公司股本中之額外股份以及訂立或授予或需行使此等權力之售股建議、協議及認股權；

(乙)在上文(甲)段之批准得授權本公司董事會於有關期間內訂立或授予或需於有關期間屆滿以後行使此等權力之售股建議、協議及認股權；

(丙)本公司董事會依據上文(甲)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據認股權所配發者與否)之股份總數目(但(i)因向股東進行配售股份(定義見下文)而配發者或(ii)遵照公司細則進行任何以股代息或其他類似安排以代替全部或部份本公司股息而配發之股份除外)，不得超過(aa)本決議案通過當日本公司已發行股份總數目百分之十及(bb)(倘本公司董事會獲本公司股東一項獨立普通決議案授權)本公司於本決議案通過當日後購回之本公司股份數目(惟不得超過上文所述第五項決議案通過當日本公司已發行股份總數目百分之十)兩者之總額，而上文之批准須受此數額限制；及

(丁)就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列兩者之較早日期止之期間：

(i) 本公司下次股東週年大會結束；及

(ii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案而授予之權力；及

「配售股份」指向載列於一指定記錄日期之本公司股東名冊上之股份或其任何類別股份之持有人，按照彼等當時所持之股份或其任何類別股份之比例配售股份之建議，而該建議之接納期限乃由本公司董事會指定(惟本公司董事會有權就零碎股份或因香港以外任何地域之法律或任何認可管制機構或證券交易所之規定所引致之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。

股東週年大會通告 (續)

七、動議授權本公司董事會就有關本大會通告第六項決議案(丙)段(bb)分段所述之本公司股本行使該決議案(甲)段所載之本公司權力。

承董事會命

公司秘書
李尚義

香港，二零一九年三月二十七日

股東週年大會通告 (續)

附註：

- 一、本公司將於二零一九年五月十七日至二零一九年五月二十三日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定股東出席本公司即將於二零一九年五月二十三日舉行的股東週年大會之資格及於會上投票之權利，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年五月十六日(星期四)下午四時三十分前，交到本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室，辦妥過戶手續。
- 二、本公司將於二零一九年五月三十一日至二零一九年六月四日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定股東收取建議分派末期及特別股息的權利，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年五月三十日(星期四)下午四時三十分前，交到本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室，辦妥過戶手續。
- 三、有權出席、行事及投票之股東均有權委任一名或以上代表代其出席、行事及投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有者)或經公證人簽署證明之該授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回香港中環雪廠街二號聖佐治大廈1808室本公司之主要營業地點，方為有效；否則代表委任表格概被視為無效。在簽署代表委任表格日期起計十二個月之期間屆滿後，所有代表委任表格均告失效。

交回代表委任表格後，股東仍可親自出席有關大會及於會上投票，屆時代表委任表格將被當作已撤銷論。
- 四、公司代表須於大會開始舉行前提供董事或其他監管機構之有關決議案或彼等獲授權出席、行事及投票之授權書。

倘股東為一間公司，而欲委任一名代表出席大會及於會上投票，則上文附註三之規定適用。
- 五、有關上文第六項決議案所述之一般授權，董事會現時並無特定之建議，惟希望可運用任何可能出現之機會。
- 六、主席將會要求本大會通告所載各項決議案以投票方式表決。

畢紹傳

主席、獨立非執行董事兼提名委員會主席、薪酬委員會及審核委員會成員

畢紹傳先生，77歲，於一九九八年三月獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零三年八月成為主席。彼於瑞士接受教育，並自一九七一年起在香港從事資產管理及私人銀行業務，包括於前Swiss Bank Corporation工作多年。來港之前，畢先生曾於倫敦、馬德里及紐約一家主要英資投資銀行工作。

榮鴻慶(太平紳士)

常務董事兼薪酬委員會及提名委員會成員

榮鴻慶先生，96歲，自本公司於一九四七年創立以來一直出任常務董事達七十二年。榮先生於上海聖約翰大學修讀並於上海滬江大學畢業。彼現為臺灣上海商業儲蓄銀行股份有限公司之主席(該公司的股票於二零一八年十月於臺灣證券交易所上市)。榮先生亦為上海申南紡織有限公司、香港上海商業銀行有限公司、寶豐保險(香港)有限公司及永安企業有限公司之董事。彼亦為香港棉紡公會職業先修學校之發起人，並於一九五六年至今出任東華三院之顧問。榮先生亦為若干本公司於香港、英屬處女群島、利比里亞及巴拿馬註冊成立之附屬公司之董事。榮先生是榮智權先生之父親及榮康信先生之祖父。

榮智權(太平紳士，FHKIB)

副常務董事兼薪酬委員會及提名委員會成員

榮智權先生，73歲，出任本公司董事已達四十二年。榮先生為康奈爾大學經濟學畢業生，持有芝加哥大學之工商管理碩士學位主修會計和財務。榮先生擁有深厚之紡織、銀行及投資經驗，更參與多項公益及政府事務。彼為香港銀行學會榮譽顧問副會長及資深會士及獲委任為香港理工大學兼任教授(會計及金融學院)。彼現時亦為太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事、上海商業儲蓄銀行股份有限公司(該公司的股票於二零一八年十月於臺灣證券交易所上市)之董事及南方紡織有限公司之非執行副董事長。於二零一三年，榮先生成為上海申南紡織有限公司之董事長，彼現時亦為香港無錫商會有限公司之榮譽會長、香港江蘇社團總會之常務副會長。榮先生亦為若干本公司於香港、英屬處女群島、利比里亞及巴拿馬註冊成立之附屬公司之董事。榮先生是榮鴻慶先生之兒子及榮康信先生之父親。

史習陶

獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員

史習陶先生，78歲，於二零零三年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會及香港會計師公會資深會員，並曾任一間國際會計師行合夥人逾二十年。史先生為香港多間上市公司獨立非執行董事，大新銀行集團有限公司、大新金融集團有限公司、合興集團控股有限公司及新華滙富金融控股有限公司。史先生亦曾於過去三年擔任閩信集團有限公司之獨立非執行董事(於二零一八年四月一日辭任)及香港中旅國際投資有限公司之獨立非執行董事(於二零一八年十月二十四日辭任)。

榮康信

非執行董事

榮康信先生，50歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司非執行董事。彼持有芝加哥大學之文學士學位及工商管理碩士學位。榮先生為若干本公司於香港、英屬處女群島及利比里亞註冊成立之附屬公司之董事。彼自二零零三年起獲委任為臺灣上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)之董事，該公司的股票於二零一八年十月於臺灣證券交易所上市。彼現為上銀之高級副總經理及首席信息官，負責該銀行的海外擴張及與其他金融機構的關係。於二零一六年五月，榮先生獲委任為香港上海商業銀行有限公司之非執行董事。於二零一八年八月，榮先生獲委任為柬埔寨AMK Microfinance Institution Plc.之非執行董事及股東代表，並於二零一八年十月，獲委任為寶豐保險(香港)有限公司之董事。彼在亞太區從事資訊科技及電訊業務積逾九年經驗。榮先生是榮智權先生之兒子及榮鴻慶先生之孫兒。

黃志光

獨立非執行董事兼薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員

黃志光先生，57歲，於二零一六年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有倫敦大學法律學士學位。於一九九二年黃先生於香港獲接納為律師，並於一九九四年於英國及威爾斯獲接納為律師。於一九九六年至二零一五年期間，彼擔任孖士打律師行的合夥人並於此執業超過二十年。其執業主要集中在企業融資及香港上市公司的相關工作。

黃先生現為嶺南教育機構有限公司主席及嶺南大學校董會成員。彼同時亦為香港生產力促進局理事會副主席，香港特別行政區政府的應用研究局副主席及嚴重急性呼吸系統綜合症信託基金覆檢委員會的主席。

陳珍妮

董事兼財務總監

陳珍妮女士，63歲，於二零零三年九月獲委任為本公司董事。陳女士亦為財務總監，於本公司工作逾三十三年之久。彼畢業於多倫多大學，擁有會計、財務和投資及紡織業經驗。陳女士是南方紡織有限公司及上海申南紡織有限公司之董事。彼亦為若干本公司於香港、英屬處女群島及巴拿馬註冊成立之附屬公司之董事。

董事會謹將截至二零一八年十二月三十一日止年度報告連同經審核之財務報表呈覽。

主要業務及營業分部份析

本公司之主要業務為投資控股。至於各合營企業及聯營及附屬公司之主要業務，請分別參閱財務報表附註15及33。

本集團在本年度之業績表現按業務及地區分部作出之分析載於財務報表附註5。

業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於第38頁之合併利潤表內。

董事建議派發末期股息每股港幣0.70元(二零一七年：港幣0.70元)及特別股息每股港幣0.70元(二零一七年：港幣0.65元)，即總股息分派額約為港幣48,300,000元(二零一七年：港幣47,300,000元)。惟須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准後，末期及特別股息將於二零一九年六月十四日或前後派發。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一九年五月十七日至二零一九年五月二十三日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東應確保所有填妥的過戶文件連同相關股票必須於二零一九年五月十六日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，辦妥過戶手續。本公司將於二零一九年五月二十三日(星期四)舉行股東週年大會。

為確定股東收取建議分派末期及特別股息的權利，本公司將由二零一九年五月三十一日至二零一九年六月四日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取建議分派末期及特別股息，股東應確保將所有填妥的過戶文件連同相關股票於二零一九年五月三十日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，辦妥過戶手續。

儲備

年內本集團與本公司的儲備變動詳情分別載於財務報表附註23及合併權益變動表第42頁。

可供分派儲備

按照百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司於二零一八年十二月三十一日之可供分派儲備為港幣477,202,000元(二零一七年：港幣472,517,000元)。

主要物業

本集團主要物業之詳情載於第108頁。

股本

年內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註22。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要列於第4頁。

董事

年內及直至本報告日期止之董事名單列於第2頁。董事簡介列於第9至11頁。

榮鴻慶先生依照本公司之企業管治常規守則自願告退，惟符合資格，願意膺選連任。

榮康信先生依照本公司細則第109(A)條輪值告退，惟符合資格，願意膺選連任。

有意於應屆股東週年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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並且據董事所知；或根據香港聯合交易所有限公司證券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須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司，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	47.08%
榮智權	2,240,000	10,000	–	2,250,000	6.52%
畢紹傅	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。

年內，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股份之權利。

本公司及其附屬公司於年結時或年度內任何時間，概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之其他交易、安排及合約。

於年度內任何時間，本公司或其附屬公司沒有成為某些安排的其中一方，且該等安排的目的是使公司的董事及最高行政人員(包括其配偶及十八歲以下子女)能持有本公司或其他有聯繫法團之股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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)	15.95%

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。

董事於競爭業務中的權益

於二零一八年十二月三十一日，概無董事於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內在**香港聯合交易所有限公司**合共購回本公司股份589,500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
八月	3,000	55.50	55.50	166,500
九月	58,000	55.50	55.00	3,215,250
十月	128,500	55.00	52.00	6,895,500
十二月	232,500	52.00	52.00	12,090,000
	<u>589,500</u>			<u>31,396,500</u>

除上述披露者外，本公司及各附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)，據此，本公司可透過現金或本公司認為適當的其他方式向其股東派發股息。董事會擁有絕對酌情權決定派付任何股息的建議，而任何末期股息宣派均須經股東批准，方可作實。

董事會將根據以下因素不時檢討股息政策，以決定是否宣布和支付股息：

- 公司經營業績；
- 公司現金流量；
- 公司財務狀況；
- 股東的利益；
- 公司的一般業務條件和戰略；
- 公司的資本要求；
- 本公司附屬公司向本公司支付現金股息；和
- 董事會認為相關的其他因素。

優先權利

百慕達法例中並無有關本公司發行新股之優先權利。

管理合約

年內本公司並無就全盤業務或其中重大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至董事報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效之任何獲准許彌償條文惠及本公司之董事(不論是否由本公司或其他訂立)或本公司之聯營公司的任何董事(如由本公司訂立)。

主要供應商及客戶

本集團主要供應商及客戶佔本年度購貨及銷貨之百分比如下：

購貨

—最大供應商	68%
—五大供應商合計	89%

本年度五大客戶均為本集團投資物業之租戶。來自最大客戶及五大客戶合計之收入分別佔本集團本年度投資物業總收入之14%及27%(二零一七年：14%及27%)。

各董事，其聯繫人士及股東(就董事所知擁有本公司股本超過5%者)在上述主要供應商或客戶中概無擁有任何權益。

有關連人士交易

有關連人士交易之詳情載於財務報表附註31。該等交易並不構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則內所定義之關連交易。

充足公眾持股量

根據公開及董事所得資料，確認本公司於二零一九年三月二十七日之已發行股份公眾持股量充裕，超逾25%(二零一七年：25%)水平。

業務回顧

業務回顧及展望之分析載列於第25至27頁。

核數師

本年度財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意膺選連任。

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一九年三月二十七日

本公司董事會(「董事會」)矢志促進良好企業管治以保障股東權益及提升本集團表現。年內，本公司一直符合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。

董事之證券交易

本公司已採納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」)並適用於所有董事及所有相關僱員，而他們均已被告知受其條文限制。經過向所有董事作出具體查詢後，本公司董事已確認，截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

董事會負責引領及監控本集團，並共同負責監控及監督其事務，以促進本公司及其業務的成功。董事會主席及常務董事的職位分別由畢紹傅先生及榮鴻慶先生擔任。董事會主席提供全面引領並負責董事會的有效運作和領導。常務董事專注於業務發展及制定戰略計劃，而日常管理則授權執行董事負責。

董事會由七名董事組成，包括三名執行董事、三名獨立非執行董事及一名非執行董事。一名獨立非執行董事具備上市規則所規定恰當專業會計資格或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條作出年度獨立身份確認。

董事會定期舉行會議，以審閱財務報表、新項目重大投資、股息政策、重要融資、庫務政策及會計政策變動。全體董事均可取得依時提供之董事會文件及相關資料。公司秘書負責存管董事會會議記錄。

本公司為董事及高級人員制定保險投保範圍。

董事會 (續)

董事會曾於二零一八年舉行四次會議及一次股東週年大會。個別董事出席率詳列如下：

		董事會 會議	股東 週年大會
執行董事			
榮鴻慶先生，太平紳士	(常務董事)	4/4	1/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	(副常務董事)	4/4	1/1
陳珍妮女士	(財務總監)	4/4	1/1
獨立非執行董事			
畢紹傳先生	(董事會主席)	3/4	1/1
史習陶先生	(董事)	4/4	1/1
黃志光先生	(董事)	4/4	1/1
非執行董事			
榮康信先生	(董事)	4/4	1/1

榮鴻慶先生為榮智權先生之父親，而榮康信先生為榮智權先生之兒子。

獨立非執行董事及非執行董事按特定任期委任，且須輪值告退。

董事之持續專業發展

本公司所有董事均參與持續專業發展，使彼等知悉和了解有關上市規則、香港公司條例及企業管治守則之修訂及最新版本。

董事將不時獲提供書面材料及出席研討會，而公司秘書亦會為董事安排有關規則及規例之最新發展適用的內部培訓，以協助彼等履行其職責。

根據本公司存置之記錄，董事於年內接受以下持續專業發展之培訓。

		材料	內部培訓／研討會
執行董事			
榮鴻慶先生，太平紳士	(常務董事)	√	√
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	(副常務董事)	√	√
陳珍妮女士	(財務總監)	√	√
獨立非執行董事			
畢紹傳先生	(董事會主席)	√	√
史習陶先生	(董事)	√	√
黃志光先生	(董事)	√	√
非執行董事			
榮康信先生	(董事)	√	√

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年五月二十五日由董事會成立，其書面條文於二零零五年十二月七日，二零一二年五月七日及二零一二年五月十八日修訂，並於二零一五年九月二日進一步修訂。成員包括三名獨立非執行董事、常務董事及副常務董事。

薪酬委員會 (續)

薪酬委員會曾於二零一八年舉行一次會議，個別委員出席率詳列如下：

	出席率
黃志光先生 (薪酬委員會主席)	1/1
畢紹傅先生	1/1
榮鴻慶先生，太平紳士	1/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	1/1
史習陶先生	1/1

該委員會之主要職責為審閱本集團全體董事及高級管理層薪酬政策及結構，並就此向董事會提出建議，有需要時亦可徵求專業意見。概無董事或彼等之聯繫人士參與釐定彼等本身薪酬。

核數師酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已付或應付本集團核數師之審核及非審核服務費用分別為港幣1,675,000元及港幣1,137,000元。非審核服務主要包括稅務合規、環境、社會及管治報告諮詢及公司秘書服務。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十一日由董事會成立，其書面條文於二零一五年九月二日修訂。委員會成員包括三名獨立非執行董事、常務董事及副常務董事。

提名委員會曾於二零一八年舉行一次會議，個別委員出席率詳列如下：

	出席率
畢紹傅先生 (提名委員會主席)	1/1
榮鴻慶先生，太平紳士	1/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	1/1
史習陶先生	1/1
黃志光先生	1/1

該委員會之主要職責為每年檢討董事會之架構、人數及組成，就任何為配合公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議，並物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士。委員會亦評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任或重新委任 (尤其是主席及行政總裁) 向董事會提出建議，有需要時亦可徵求專業意見。董事會於二零一八年十二月五日採納了提名政策。

董事會成員多元化政策

本公司確信董事會成員多元化是維持本公司的競爭優勢及可持續發展的重要因素。董事會成員多元化使本公司能夠在最大程度上招攬各類不同人才並加以留聘和激勵員工。

本公司承認並接受董事會成員多元化的好處並透過考慮多項因素，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景與專業經驗，致力於達致各個層面多元化的承諾。

於二零一三年十一月七日董事會採納了董事會成員多元化政策並於二零一八年十二月五日進一步修訂。提名委員會將不時檢討本政策並監督其執行。

審核委員會

審核委員會於一九九八年九月二十五日由董事會成立，成員包括三名獨立非執行董事史習陶先生，FCA，FCPA、畢紹傅先生及黃志光先生。

審核委員會曾於二零一八年舉行二次會議，個別委員出席率詳列如下：

	出席率
史習陶先生，FCA，FCPA(審核委員會主席)	2/2
畢紹傅先生	2/2
黃志光先生	2/2

參照由香港會計師公會發佈之「成立審核委員會指引」及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文第C3.3條(「守則條文」)，本公司董事會已於二零零五年六月三十日編妥及採納職權範圍書(「職權範圍」)，其列明審核委員會之職權及責任。本公司董事會於二零零九年四月十五日採納已於二零零九年一月一日生效之守則條文修訂，於二零一二年五月十八日及二零一五年九月二日修訂，並於二零一五年十二月二日進一步修訂，並將其加入職權範圍內。審核委員會之主要責任包括審查及監察本集團之財政匯報系統、風險管理及內部監控制度。

二零一八年內，審核委員會曾舉行會議以審查二零一七年年報及賬目以及二零一八年中中期報告及賬目，並與外聘核數師討論財務報告、守規、審核範圍以及維持獨立身份之政策，向董事會呈報有關事宜。

風險管理及內部監控

董事會知悉，其有責任監督並確保維持健全有效之風險管理及內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益。董事會負責檢討風險管理及內部監控政策，並將內部監控及營運風險之日常管理交由執行董事負責。

董事對本集團內部監控之效能感到滿意，並認為本集團之內部監控系統在重要範疇上得到合理落實，能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證，保障本集團之資產，保存適當之會計紀錄及財務報告，以及確保有效地遵守上市規則及所有其他適用法例及法規。

本集團並無內部審計部門。董事已檢討內部審計職能之需要，並認為以本集團的規模、性質及業務而言，外聘獨立專業人士為本集團進行內部審計工作，更具成本效益。年內，本公司已外聘獨立專業人士，對本集團進行內部審計工作及高水平風險評估，工作範圍包括識別、分析及評估本集團面對之主要風險。經參考全球認可之內部監控準則，高水平風險評估涵蓋所有主要監控範疇，包括財務、合規及營運監控以及風險管理制度。彼等認為，就風險管理及監控環境而言沒有重大監控設計差距，且其營運成效並無重大或重要的問題。

為確保本公司內幕消息按照上市規則，適用法律和監管的規定平等及適時地向公眾及其股東發佈，本公司已制定了一套內幕消息披露政策載明對內幕消息的處理及發佈的指引，處理和內部控制。

本公司亦制定了舉報政策，員工可在保密情況下，就任何涉嫌失當或違規行為提出其關注，而無懼遭受報復或迫害。

董事之責任聲明

董事知悉彼須根據法定規定及適用會計準則編製本集團財務報表，而本集團年度業績及中期業績均依時公佈。

獨立核數師報告書列明核數師之申報責任。

公司秘書

公司秘書並非本集團一名全職僱員，彼確保已遵從董事會程序，並負責提供董事會有關公司管治事宜之意見，以及協助董事之就職與專業發展。在公司與公司秘書聯繫有關公司秘書事宜的主要聯繫人為執行董事兼財務總監陳珍妮女士，或其委托人。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條並接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

本公司制定了股東通訊政策，以提供股東有關本公司的資料，使彼等能以知情方式行使作為股東的權利。

本公司亦制定了股東召開股東特別大會的程序、股東於股東大會提呈建議的程序及股東提名個別人士參選董事的程序。有關此等程序及政策之詳情，載於本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

組織章程文件

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無對組織章程文件作出任何修訂。

董事會代表

主席

畢紹傳

香港，二零一九年三月二十七日

Nanyang Holdings Limited (「本公司」) 董事會宣佈，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後溢利為港幣334,500,000元(二零一七年：溢利港幣355,000,000元)。本年度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盈利派發之股息收入約港幣59,500,000元(已扣除21%預扣稅)，以及投資物業(包括合營企業所擁有)公平值之變動帶來之收益淨額合共港幣273,000,000元(二零一七年：港幣170,600,000元)。未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響，二零一八年錄得除稅後溢利為港幣61,600,000元(二零一七年：未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響及非經常性收益，溢利港幣146,700,000元)。與二零一七年相比，本年度溢利(扣除投資物業公平值之變動及非經常性收益)下調58%，主要由於沒有來自一間於二零一八年初解散的聯營之應佔溢利，和於二零一七年撥回彌償撥備合共約港幣37,700,000元，以及投資組合於二零一八年之虧損約港幣41,800,000元。每股總溢利為港幣9.92元(二零一七年：港幣10.11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1.83元(未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響及非經常性收益，二零一七年每股溢利為港幣4.18元)。本集團之每股資產淨值由港幣121.30元(於二零一七年十二月三十一日)上升至港幣137.71元(於二零一八年十二月三十一日)。年內，本公司購回本公司股份合共589,500股，總價格約港幣31,400,000元。全部股份已被註銷。

董事建議派發末期股息每股港幣0.70元及特別股息每股港幣0.70元，即總股息分派額約為港幣48,300,000元(二零一七年：末期股息每股港幣0.70元及特別股息每股港幣0.65元，即總股息分派額為港幣47,300,000元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

本集團位於觀塘南洋廣場之樓宇租賃持續表現滿意，其持有之290,000平方呎工商業樓面面積，出租率現為98.4%。在現時利率低企環境下，樓宇之估值持續攀升。

上海

本集團擁有65%權益之投資－上海申南紡織有限公司，其錄得穩定業績。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%)之租戶為一間從事餐飲及婚宴業務的臺灣上市公司，其業務持續穩定。現有合營企業合營期將在不足4年內屆滿後，該合營企業將會解散。由於土地劃為綠化和教育用地，我們正與中方合作夥伴商討符合土地用途之新合營企業投資方案。

業務回顧及展望 (續)

房地產 (續)

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業 — 南方紡織有限公司，盈利持續表現滿意。可出租總面積18,400平方米中，已全部出租予第三方。

金融投資

在二零一八年下半年，外圍環境變得非常具有挑戰性，世界股市下跌。截至二零一八年十二月三十一日止年度，按公平值透過損益記賬的金融資產(分類為流動資產)合共為港幣294,600,000元，佔本集團總資產約6.1%。這包括超過400隻個別持有。本集團年度錄得已變現及未變現虧損淨額港幣41,800,000元及投資收益港幣4,900,000元。投資組合(包括持有的現金)較去年同期減少10.16%。於二零一八年十二月三十一日，股票約佔65.4%(其中美國40.3%，歐洲18.2%，日本7.8%，亞太地區除日本外22.5%和新興市場11.2%)，債券佔16.40%(其中美國69.5%，歐洲9.8%，新興市場18.3%和其他2.4%)，商品投資佔1.1%及現金17.1%。

自二零一九年初以來，市場反彈並持續上漲。美國利率不再上升帶來了積極影響。然而，美國和中國之間的貿易談判，以及英國退出歐盟的不確定性導致市場波動，並打擊投資者情緒。期內，我們審慎地增持全球股票和新興市場債券。截至二零一九年三月二十二日(即最後一個可行日期)，投資組合由年初至今增加約7.9%，而其市值(包括組合中持有的現金)約為49,500,000美元或港幣388,600,000元。

展望未來，我們預計由於國內外的壓力，亞洲和中國的增長將放緩。美中貿易談判的最終結果將對全球經濟產生影響。儘管環境動盪，我們仍保持謹慎樂觀，並尋求新的投資機會。

本集團於一間臺灣持牌銀行 — 上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)之投資，佔上銀已發行股本總額約4%。由於無意在本報告結算日後十二個月內出售，此項投資已被重新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。上銀持續表現滿意。在二零一八年下半年，上銀完成了收購柬埔寨AMK Microfinance Institution PLC 80.1%股權的交易，其為該國最大的存款性金融機構之一。本集團就上銀二零一七年盈利收得現金股息淨額約港幣59,500,000元。於二零一八年十月十九日上銀在臺灣證券交易所成功以每股新台幣32.28元掛牌上市。其後，於二零一八年十二月二十一日上銀成為臺灣50指數成分股之一，隨後在二零一九年三月初，上銀被納入為MSCI臺灣指數(EWT)成分股。上銀的股價在二零一八年期間上升了約19.9%(從每股新台幣33.52元增加到每股新台幣40.2元)，及公平值變動約為港幣241,000,000元已記錄於其他綜合收益中。

業務回顧及展望 (續)

金融投資 (續)

在二零一八年底，即十二月三日，上銀憑藉其對銀行客戶的專業服務，榮獲由臺灣遠見雜誌舉辦的第十六屆「遠見五星級服務獎」的「金融銀行類首獎」。上銀目前在臺灣設有69間分行，於香港、越南及新加坡各有一間分行。上銀還設有三個代表人辦事處於印尼雅加達、泰國曼谷和柬埔寨金邊。上銀持有香港上海商業銀行有限公司(「上商」)57.6%的權益。上商在香港設有44間分行，三間在中國，四間在海外。截至二零一八年九月三十日止九個月，上銀經審閱稅後淨利歸屬其業主約為新台幣10,218,000,000元(二零一七年同期：未經審核的淨利約為新台幣9,329,900,000元)，增幅為9.5%。於二零一八年九月三十日，上銀經審閱業主權益總計約為新台幣127,472,900,000元(二零一七年十二月三十一日：經查核約為新台幣122,409,800,000元)，增幅為4.1%。(該等數字乃據摘錄上銀網站<http://www.scsb.com.tw>。)董事會繼續認為這是一項良好的長期投資。

財務狀況

本集團價值港幣2,387,000,000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，於二零一八年十二月三十一日並無使用(二零一七年十二月三十一日：無)。於年底，本集團之流動資產淨值為港幣422,500,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣448,200,000元)。本集團亦以抵押部份投資組合借款1,000,000歐元(於二零一八年十二月三十一日約港幣9,000,000元)，以對沖其歐元風險。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，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。

最後，本人謹代表董事會同寅向全體員工對本集團的貢獻致以衷心感謝。

主席

畢紹傳

香港，二零一九年三月二十七日

本 報告簡介

董事會承認對本集團之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)策略及匯報承擔全部責任。本報告之範圍涵蓋本集團於物業投資及投資控股與買賣之主要業務，概述本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度於環境保護、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資等方面的關鍵環境、社會及管治表現。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司刊發之主板上市規則附錄二十七「環境、社會及管治報告指引」編制。

我們持續邀請權益持有人參與，以收集彼等對我們環境、社會及管治表現及匯報之意見及期望。

環境保護

本集團努力以可持續方式經營業務。我們注重投資物業的環境保護，並透過採取多項綠化措施加以實現，而我們的樓宇管理人於當中擔當重要部份。例如，我們作為南洋廣場之大業主，知悉樓宇管理人已於停車場及公共區域安裝節能燈管，以提升能源效率及減少溫室氣體排放。樓宇管理人亦投資安裝定時控制裝置，以於每日晚上七時正後自動關閉無人使用區域之照明設施及暫停部份乘客升降機之服務。此外，樓宇管理人透過於廁所安裝自動感應水龍頭鼓勵智能用水，並鼓勵租戶節約用水。南洋廣場已採取負責任的廢物管理實務，以鼓勵減廢、廢物利用及回收。

年內，南洋廣場更換了其中兩台中央製冷主機，新的系統將減少在冷卻過程中使用的電力，從而達至節能減排，而廣場其餘的三台中央製冷主機亦將陸續於明年完成更換工程。

本集團繼續推行辦公室責任實務，以提升員工環保意識。例如，提醒僱員關閉閒置電器、重覆使用信封及採用雙面列印。

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團努力培養愉悅上進之員工，以滿足業務需要。員工酬金乃參考其資歷及經驗釐定。除薪酬外，我們提供多項福利，包括酌情花紅、醫療保險及公積金。

我們重視員工福祉，提倡工作與生活平衡。我們於安排工作時盡力協調僱員之工作、個人及家庭需要。我們亦舉辦週年午宴，以培養員工歸屬感。我們絕不容忍任何形式之騷擾及歧視。

健康與安全

保障僱員之健康及安全乃我們的首要任務。我們已按有關規定維修及定期檢查滅火裝置，確保裝置於危急時能正常使用。

本集團亦參與講座，向僱員講解職業健康、安全和工作間的基本急救常識。

發展及培訓

本集團認為，培養人才對維持業務競爭力攸關重要。我們為管理層提供廣泛的內部及外部培訓課程，以了解市場最新動態。

勞工標準

我們的行業通常被認為風險較低，但我們堅守國際公認的勞工標準，嚴格禁止使用童工和強制勞工，並希望我們業務的合作夥伴遵照相同的勞工標準。

營運慣例

供應鏈管理

本集團與多名供應商及服務供應商互有往來。供應商及服務供應商以堅守社會準則營運是我們可持續採購準則的重要部份。我們透過與供應商緊密合作，努力將與我們供應鏈有關之風險(包括與環境、社會及管治實務有關之風險)降至最低。我們偏向採購環保兼具社會可持續性之貨品。

產品責任

本集團主要從事物業投資及投資控股與買賣。我們已委聘國際知名的第三方公司管理我們的租賃物業。樓宇管理人主要對我們租賃物業之質素負責。然而，我們亦會進行實地視察並與樓宇管理人定期舉行會議，以確保樓宇及其設備狀況良好。

我們的租賃物業設立投訴處理機制，旨在收集並解決客戶問題。為長遠改善服務質素，我們於接獲投訴後，將投訴歸檔以便跟進。

本集團致力保護客戶私隱，並採取相應政策及程序。我們謹慎處理客戶私隱資料，嚴加保密，僅經授權人員方可獲取有關資料。

反貪污

我們本著誠信、透明及負責之態度經營業務。我們絕不容忍任何形式之貪污、賄賂或欺詐。我們已向僱員妥為傳達該原則。我們實施舉報政策，僱員倘察覺到及懷疑有任何不當行為、違規及營私舞弊，可向我們秘密舉報。

社區投資

我們與慈善組織合作，為解決社會問題尋找可持續解決方案。於二零一八年，本集團向多間本地慈善機構捐款，以協助弱勢社群，包括香港公益金，聖雅各福群會和安貧小姊妹會。

監管合規

本集團密切關注與業務相關的法律及法規，致力滿足監管要求。於報告期間，本集團概不知悉任何違反法律及法規之情況，而會於環境保護、僱傭及勞工以及營運實務等方面對本集團造成重大影響。

以下環境數據乃根據香港聯合交易所有限公司刊發之主板上市規則附錄二十七編制：

環境關鍵績效指標數據表

環境關鍵績效指標	單位	環境數據(集團)	
		2018年	2017年
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	4,846.16	3,858.99
範圍1—直接排放及減除	噸二氧化碳當量	1,998.11	271.63
範圍2—能源間接排放	噸二氧化碳當量	2,848.05	3,587.36
能源總消耗量	千瓦時	3,877,562.61	4,512,604.49
直接能源總消耗量	千瓦時	1,605.61	1,284.49
柴油	千瓦時	1,605.61	1,284.49
直接能源總消耗量密度			
按收益計算	千瓦時／港幣千元收益	0.01	0.01
間接能源總消耗量	千瓦時	3,875,957.00	4,511,320.00
外購電力	千瓦時	3,875,957.00	4,511,320.00
間接能源總消耗量密度			
按收益計算	千瓦時／港幣千元收益	23.67	28.79
耗水量	立方米	7,574.00	4,986.00
耗水量密度			
按收益計算	立方米／港幣千元收益	0.05	0.03

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

意見

我們已審計的內容

Nanyang Holdings Limited (以下簡稱「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 列載於第38至107頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一八年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及其合營企業所持有投資物業之估值

請參閱合併財務報表附註4.1、14及15

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之投資物業按公平值港幣2,553,230,000元列賬，而貴集團應佔合營企業所持有投資物業之公平值為港幣95,394,000元。

管理層已外聘獨立估值師以對投資物業進行估值。該等投資物業之估值需要管理層及估值師運用重要判斷及估計。鑒於(其中包括)涉及有關特定物業之個別性質、其所在地點及預期未來租金，故該等物業之估值難免存有主觀成份。

我們對投資物業估值之審計程序包括：

- 我們已評估估值師之資歷及專業知識，並細閱其與貴集團所定的聘用條款，以評估是否存在任何影響其客觀性及工作範圍之事項。
- 我們已取得所有有關物業之估值報告，並評估所採用之估值方法是否適用於釐定財務報表內之公平值。
- 我們與估值師討論，以評估其估值方法及關鍵假設(包括對可比較市場數據之調整、折現率及估計市值租金)。
- 我們以抽樣方式對貴集團向外聘估值師提供之來源數據進行測試，以令我們信納估值師所使用之物業資料的準確性。

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團及其合營企業所持有投資物業之估值(續)

於釐定物業估值時，估值師使用直接比較法及貼現現金流量法。彼等已考慮個別物業獨特資料，例如物業地點及樓齡、對可比較市場交易之調整、現有租賃協議及租金收入。於達致最終估值時，彼等已假設折現率及市場估計租金，該等因素乃受到現行市場收益率及可比較市場交易之影響。

由於估值過程中所涉及之判斷及估計十分重要，故對此方面的審計工作給予特定重視。

我們對投資物業估值之審計程序包括：(續)

- 我們透過將外聘估值師所用可比較市場數據及假設與我們對物業市場之認知及已發佈之外部數據作出比較，評估外聘估值師所用可比較市場數據及假設的合理性。

我們發現估值有可得的審計證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東(續)

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行其監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東(續)

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告書

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東(續)

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月二十七日

合併利潤表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 港幣千元	2017 港幣千元
收入	5	163,752	156,681
其他(虧損)/收益	5	<u>(41,787)</u>	<u>47,676</u>
收入與其他(虧損)/收益	5	121,965	204,357
直接成本	6	<u>(15,934)</u>	<u>(15,238)</u>
毛利		106,031	189,119
行政開支	6	(37,271)	(37,557)
其他經營(開支)/收益，淨額	8	(459)	7,311
投資物業公平值之變動		<u>276,001</u>	<u>178,040</u>
經營溢利		344,302	336,913
財務收益	9	1,231	201
財務開支	9	(71)	(976)
應佔合營企業之溢利		11,140	6,089
應佔一間聯營之溢利		<u>-</u>	<u>31,504</u>
除所得稅前溢利		356,602	373,731
所得稅開支	10	<u>(22,084)</u>	<u>(18,748)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>334,518</u>	<u>354,983</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u>港幣9.92元</u>	<u>港幣10.11元</u>
股息	12	<u>48,267</u>	<u>47,339</u>

第44至107頁之附註為本財務報表之整體部份。

合併綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
年內溢利	334,518	354,983
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	-	365,221
應佔按權益法入賬之合營企業及聯營的其他綜合收益	(7,184)	20,696
外幣折算差額	4,123	10,139
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	241,438	-
除稅後年內其他綜合收益	238,377	396,056
本公司股權持有人應佔綜合收益總額	572,895	751,039

第44至107頁之附註為本財務報表之整體部份。

合併資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	2018 港幣千元	2017 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	296	421
投資物業	14	2,553,230	2,269,120
合營企業之投資	15	109,007	109,283
預付款項	19	9,739	15,407
可供出售金融資產	18	–	1,434,081
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	18	1,674,111	–
非流動的按公平值透過損益記賬的金融資產	20	4,300	–
		<u>4,350,683</u>	<u>3,828,312</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	9,352	11,248
按公平值透過損益記賬的金融資產	20	294,607	301,057
可收回當期所得稅		441	–
現金及銀行結餘			
– 已抵押銀行存款	21	13,353	24,989
– 現金及現金等價物	21	164,620	172,148
		<u>482,373</u>	<u>509,442</u>
總資產		<u>4,833,056</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	22	3,448	3,507
其他儲備	23	1,471,922	1,233,558
保留溢利	23	3,272,585	3,016,513
總權益		<u>4,747,955</u>	<u>4,253,578</u>

合併資產負債表 (續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	2018 港幣千元	2017 港幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	26	25,213	22,960
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	50,846	50,712
當期所得稅負債		-	1,101
短期借款	25	9,042	9,403
		<u>59,888</u>	<u>61,216</u>
總負債		<u>85,101</u>	<u>84,176</u>
總權益及負債		<u>4,833,056</u>	<u>4,337,754</u>

第44至107頁之附註為本財務報表之整體部份。

第38至107頁之財務報表已由董事會於二零一九年三月二十七日批核，並代表董事會簽署。

榮鴻慶
董事

榮智權
董事

合併權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 港幣千元	2017 港幣千元
於一月一日之總權益		4,253,578	3,544,683
綜合收益：			
年內溢利		334,518	354,983
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，淨額	23	-	365,221
應佔按權益法入賬之合營企業及聯營的其他綜合收益	23	(7,184)	20,696
外幣折算差額	23	4,123	10,139
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	23	241,438	-
除稅後其他綜合收益總額		238,377	396,056
綜合收益總額		572,895	751,039
與權益持有者之交易：			
二零一七年／二零一六年末期股息	23	(24,434)	(21,070)
特別股息	23	(22,688)	(14,046)
股份回購及註銷		(31,396)	(7,028)
與權益持有者之交易總額		(78,518)	(42,144)
於十二月三十一日之總權益		4,747,955	4,253,578

第44至107頁之附註為本財務報表之整體部份。

合併現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 港幣千元	2017 港幣千元
經營產生之現金流量			
經營產生之現金流入淨額	27(甲)	87	19,305
支付利息		(71)	(162)
已付利得稅		(5,080)	(3,794)
		<u>(5,064)</u>	<u>(3,794)</u>
經營活動之現金(流出)/流入淨額		<u>(5,064)</u>	<u>15,349</u>
投資活動之現金流量			
利息收入		785	201
出售－可供出售金融資產所得款		–	187
購買機器與設備		(2)	(9)
購買－可供出售金融資產		–	(3,893)
已收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)之股息	27(乙)	59,469	57,503
已收一間合營企業之股息	27(乙)	4,141	3,990
一間聯營之投資回報/股息收入	16	–	97,450
		<u>64,393</u>	<u>155,429</u>
投資活動之現金流入淨額		<u>64,393</u>	<u>155,429</u>
融資活動之現金流量			
回購股份		(31,396)	(7,028)
已付股息		(47,122)	(35,116)
減少/(增加)已抵押銀行存款		11,636	(24,989)
提取短期借款		13,105	9,303
償還短期借款		(13,130)	–
提取銀行貸款		–	36,000
償還銀行貸款		–	(36,000)
		<u>(66,907)</u>	<u>(57,830)</u>
融資活動之現金流出淨額		<u>(66,907)</u>	<u>(57,830)</u>
現金及現金等價物之淨值(減少)/增加		(7,578)	112,948
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		50	304
		<u>164,620</u>	<u>172,148</u>
十二月三十一日結存之現金及現金等價物	21	<u>164,620</u>	<u>172,148</u>

第44至107頁之附註為本財務報表之整體部份。

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。

本公司的股份主要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，本合併財務報表以港幣千元列報。此合併財務報表已經由董事會於二零一九年三月二十七日批准刊發。

2 重要會計政策

編制本合併財務報表採用的重要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編制基準

Nanyang Holdings Limited的合併財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製。合併財務報表按照歷史成本法編製，並就投資物業重估、按公平值透過損益記賬的金融資產及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)均按公平值列賬而作出修訂。

編制符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

(甲)於二零一八年生效及與本集團業務相關之新訂準則、解釋及準則修改

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已採納下列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號保險合約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	與客戶之間的合約產生之收入
香港財務報告準則第15號(修改)	與客戶之間的合約產生之收入—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

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(甲) 於二零一八年生效及與本集團業務相關之新訂準則、解釋及準則修改 (續)

應用香港財務報告準則第9號而受到的影響載於附註2.1(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。

(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

		於會計期間 開始日及後生效
香港會計準則第19號(修改)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修改)	於聯營及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第3號(修改)	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第9號(修改)	反向賠償之提前還款特徵	二零一九年一月一日
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	待定
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
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	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
二零一八年財務報告的 概念框架	修訂財務報告的概念框架	二零二零年一月一日

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (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 (續)

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455,000元(附註29)。本集團經營租賃的會計處理變更，將導致在合併資產負債表內確認使用權資產及租賃負債。根據初步評估，估計採納香港財務報告準則第16號並無對本公司股權持有人應佔本集團溢利及權益總額構成重大影響。

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。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對於目前或將來之報告期、及本集團可預見未來交易造成重大影響。

(丙) 會計政策變動

誠如上述附註2.1(甲)所闡釋，本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號，導致會計政策變更及對於合併財務報表調整。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。

2 重要會計政策 (續)

2.1 編制基準 (續)

(丙) 會計政策變動 (續)

合併資產負債表 (摘要)

	二零一七年 十二月 三十一日		二零一八年 一月一日
	先前報告 港幣千元	採納香港 財務報告 準則第9號 的影響 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中確認。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透過其他綜合收益記賬的金融資產儲備。

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損益中確認。

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。

2 重要會計政策 (續)

2.2 附屬公司

(甲) 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體之營運而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力指揮實體業務影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司自其控制權轉讓予本集團之日起全面合併入賬，自控制權終止之日起終止合併。

(i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值及附屬公司任何已存在權益之公平值。除特殊情況外，在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部份按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

如果現金對價的任何部份的結算被延期，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為實體的增量借款利率，即可比較條款及條件下獨立融資人可獲得類似借貸的利率。或然代價分為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後按公平值重新計量，公平值變動計入損益。

2 重要會計政策 (續)

2.2 附屬公司 (續)

(甲) 合併賬目 (續)

(i) 業務合併 (續)

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公平值，超過購入可識別淨資產公平值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司可識別淨資產的公平值，則將該數額直接在損益中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現溢利予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控股權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益持有者間進行的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於Nanyang Holdings Limited擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

(iii) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權、共同控制權或重大影響力，導致投資不再合併或按權益法入賬，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認與該實體有關之任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他綜合收益確認之金額在適用香港財務報告準則所指明／允許之下重新分類至損益或轉撥至另一權益類別。

(乙) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

2 重要會計政策 (續)

2.3 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合約權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後作出調整，以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及其他綜合收益變動。於收購合營企業之擁有權權益時，合營企業之成本與本集團應佔該合營企業可識別資產及負債之淨公平值間之差額，乃入賬列作商譽。當本集團應佔一間合營企業之虧損等於或超過其於該合營企業之權益，包括任何其他無擔保應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生義務或已代合營企業作出付款。

集團與其合營企業之間的未變現交易溢利按集團在該等合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。

2.4 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。投資者如在被投資者的董事會或同等治理機構中派有代表，及參與政策制定過程，亦能証明其具有重大影響。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已識別的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營可識別資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

2 重要會計政策 (續)

2.4 聯營 (續)

本集團應佔聯營購買後溢利或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在合併利潤表中於「應佔一間聯營之溢利」確認有關金額。

本集團與其聯營之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的收益或虧損於利潤表確認。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者已確認為董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐訂經營分部，並從商業角度進行分析。

2 重要會計政策 (續)

2.6 外幣折算

(甲) 功能和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以港幣列報，港幣為本公司之功能貨幣及本集團之列報貨幣。

(乙) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌盈虧在利潤表確認。

與借款有關的匯兌盈虧在利潤表內的「財務收益／開支」中列報。所有其他匯兌盈虧在利潤表內的「其他經營(開支)／收益，淨額」中列報。

以外幣為單位按公平值列賬之非貨幣性項目，按照確定公平值當日之現行匯率折算。按公平值列賬的資產及負債之折算差額呈報為公平值盈虧之一部份。例如非貨幣性資產及負債(例如按公平值透過損益記賬的權益)的折算差額在利潤表中列報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性資產(例如分類為按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之權益)的折算差額在其他綜合收益中確認。

2 重要會計政策 (續)

2.6 外幣折算 (續)

(丙) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份利潤表內的收入和開支按平均匯率換算(附非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

於合併賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資之對沖項目的借款及其他金融工具產生之匯兌差額於其他綜合收益確認。於出售境外業務或償還投資淨額的任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部份。

購買境外主體產生的商譽及公平值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(丁) 出售境外業務和部份出售

對於境外業務的出售(即出售本集團在境外業務中的全部權益，或者出售涉及喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的合營企業的共同控制權，或涉及喪失對擁有境外業務的聯營的控制權)，就該項業務累計計入權益的歸屬於公司擁有人的所有匯兌差額均重新分類至損益。

對於並不導致本集團喪失對擁有境外業務的附屬公司的控制權的部份出售，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。對於所有其他部份出售(即集團在聯營或合營企業中的所有權權益的減少並不導致集團喪失重大影響或共同控制權)，本集團在累計匯兌差額中的比例份額重新分類至損益。

2 重要會計政策 (續)

2.7 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。成本還可能包括從權益之收益或虧損中轉撥合資格現金流量對沖以外幣購買物業、機器及設備。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

分類為融資租賃的租賃土地自土地權益可供其擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃的租賃土地的攤銷及其他資產的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

分類為融資租賃的租賃土地	剩餘租期
樓宇	25年
其他	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

出售的收益及虧損按所得款與賬面值之差額釐定，並於利潤表確認。

2.8 投資物業

投資物業主要由租賃土地及辦公室樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按其成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬。公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。公平值變動於利潤表中呈報為「投資物業公平值之變動」。

2 重要會計政策 (續)

2.9 非金融資產之減值

沒有確定使用年期之無形資產無需攤銷，但至少每年須就減值進行測試。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.10 金融資產

(甲)分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後將按公平值(計入其他綜合收益(OCI)或計入損益)計量，及
- 將按攤銷成本計量。

分類取決於實體用以管理金融資產的商業模式及現金流量之合約條款。

就按公平值計量之資產而言，其收益及虧損於損益或其他綜合收益列賬。對於並非持作買賣之股權工具投資，將視乎本集團是否於初步確認時已作出不可撤回之選擇，將有關股權投資按公平值透過其他綜合收益記賬(FVOCI)。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債務投資進行重新分類。

2 重要會計政策 (續)

2.10 金融資產 (續)

(乙) 確認及計量

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

對於不被分類為按公平值透過損益記賬的金融資產，本集團以其公平值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與按公平值透過損益記賬的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合約考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 按攤銷成本計量：對於持有以收取合約現金流量的資產，如果合約現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收益。終止確認時產生的收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益及虧損一同列示在其他收益／(開支)中。減值虧損作為單獨的項目在利潤表中列報。
- 按公平值透過其他綜合收益記賬(FVOCI)：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為按公平值透過其他綜合收益記賬。除減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損計入損益外，賬面值的變動計入其他綜合收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計收益或虧損從權益重新分類至損益中，並計入其他收益／(開支)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收益。匯兌收益及虧損在其他收益／(開支)中列示，減值開支作為單獨的項目在利潤表中列報。
- 按公平值透過損益記賬(FVPL)：不符合按攤銷成本計量或按公平值透過其他綜合收益記賬標準的金融資產乃按公平值透過損益記賬。其後按公平值透過損益記賬的債務投資所產生的收益或虧損於產生期間計入損益，並以淨值在其他收益／(虧損)中列報。

2 重要會計政策 (續)

2.10 金融資產 (續)

(乙) 確認及計量 (續)

權益工具

本集團以公平值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公平值收益及虧損計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。對於股息，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入損益。

對於按公平值透過損益記賬的金融資產，其公平值變動列示於損益表的其他收益／(虧損) (如適用)。對於按公平值透過其他綜合收益記賬的權益投資，其減值虧損 (以及減值虧損轉回) 不與其他公平值變動單獨列示。

(丙) 金融資產之減值

自二零一八年一月一日起，對於按攤銷成本計量和按公平值透過其他綜合收益記賬的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失，詳見附註19。

(丁) 截至二零一七年十二月三十一日前採用的會計政策

(i) 分類

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重述比較數據。因此，本集團將繼續按照之前的會計政策對提供的比較數據進行會計處理。

截至二零一七年十二月三十一日前，本集團將其金融資產分為以下類別：按公平值透過損益記賬的金融資產、貸款及應收款項，以及可供出售金融資產，分類取決於獲得金融資產的目的。管理層在初始確認時確定金融資產的分類。

— *按公平值透過損益記賬的金融資產*

按公平值透過損益記賬的金融資產指交易性金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為持作交易性。在此類別的資產假若預期在十二個月內結算，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

2 重要會計政策 (續)

2.10 金融資產 (續)

(丁) 截至二零一七年十二月三十一日前採用的會計政策 (續)

(i) 分類 (續)

— 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由資產負債表日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項由資產負債表中「應收貿易賬款及其他應收款項」、「現金及現金等價物」與「已抵押銀行存款」組成。

— 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在資產負債表日後十二個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(ii) 確認及計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。所有非按公平值透過損益記賬的金融資產之投資初始按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的金融資產初始按公平值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將擁有權的所有風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及按公平值透過損益記賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值透過損益記賬的金融資產」類別的公平值變動所產生的收益或虧損，於其產生的期間呈列在利潤表的「按公平值透過損益記賬的金融資產收益／虧損」內。按公平值透過損益記賬的金融資產的股息收入，當集團收取款項的權利確定時，在利潤表內確認。

分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動在其他綜合收益中確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入利潤表作為「可供出售金融資產的收益及虧損」。

可供出售金融資產的股息收入，當集團收取款項的權利確定時，在利潤表內確認為「可供出售金融資產之股息收入」。

2 重要會計政策 (續)

2.10 金融資產 (續)

(丁) 截至二零一七年十二月三十一日前採用的會計政策 (續)

(iii) 減值

— 按攤銷成本列賬的資產

本集團於每個資產負債表日評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款項類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而虧損金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損的貼現率為按合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

— 被分類為可供出售的資產

本集團在資產負債表日評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。至於權益投資，證券公平值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益中記賬。在合併利潤表中就權益工具確認的減值虧損，不得透過合併利潤表轉回。

2 重要會計政策 (續)

2.10 金融資產 (續)

(戊) 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.11 衍生金融工具及套期活動

衍生工具初始按於衍生工具合約訂立之公平值確認，其後按其公平值重新計量。確認所產生盈虧之方法取決該衍生工具是否指定作套期工具，如指定為套期工具，則取決於其所套期項目的性質。

不符合套期會計法之衍生工具按公平值透過損益記賬，其公平值變動於利潤表中確認。

2.12 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。應收賬款及其他應收款項初始按有關無條件代價金額確認，但當其包含重大融資成份時，才按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以隨時轉換為已知現金額的其他短期高流動性投資，以及銀行透支，如適用。銀行透支在主體的資產負債表的流動負債中借款內列示。

2.14 應付賬款

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)；其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。應付賬款以公平值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2 重要會計政策 (續)

2.15 當期及遞延所得稅

年內，稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在利潤表中確認，但與其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(甲) 當期所得稅

當期所得稅開支根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(乙) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率及法例而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。僅限於訂立協議賦予本集團權利於可見將來控制未確認暫時性差異撥回。就聯營未分配溢利產生的應課稅暫時差異並未確認遞延稅負債。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差異。

2 重要會計政策 (續)

2.15 當期及遞延所得稅 (續)

(丙) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.16 僱員福利

(甲) 退休金義務

本集團設有界定供款計劃。界定供款計劃為一項退休金計劃，即本集團須向個別實體作出固定供款。若基金並無足夠資產支付所有僱員於目前及過往期間有關僱員服務之福利，則本集團並無法定及推算責任作進一步供款。

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款義務。供款在應付時確認為職工福利費用。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(乙) 僱員應享假期

僱員年假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至資產負債表日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

2.17 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。重組撥備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

2 重要會計政策 (續)

2.17 撥備 (續)

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.18 收入確認

(甲) 租金及管理費收入

經營租賃之租金收入按直線法於租賃期內確認。管理費收入於提供服務時確認。

(乙) 股息收入

從按公平值透過損益記賬(FVPL)的金融資產及按公平值透過其他綜合收益記賬(FVOCI)的金融資產(二零一七年：按公平值透過損益記賬的金融資產及可供出售金融資產)收取股息，股息收入在收取款項之權利確定時確認。

(丙) 利息收入

按攤銷成本計量的金融資產及按公平值透過損益記賬的金融資產(二零一七年：貸款及應收款項)之利息收入用實際利率法計算，並於損益中確認為其他收益之一部份。

2.19 經營租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在利潤表支銷。

2 重要會計政策 (續)

2.20 借款及借貸成本

借款按公平值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

倘部份或全部融資額度將會很可能被提取，設立融資額度時支付的費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用會被資本化為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

因為收購、興建或生產合資格資產所直接產生之一般及特定借貸成本，在完成及籌備資產作其預定用途或出售所需的期間內資本化。其他借貸成本於其產生期間支銷。

2.21 股本

普通股被分類為權益。

2.22 股息分派

向本公司股東分派之股息，在股息於財政期間內獲得本公司股東或董事(倘適當)批准並於本集團及本公司之財務報表確認為負債。

3 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。

3.1 財務風險因素

(甲) 市場風險

(i) 股權價格風險

由於本集團持有的權益證券被分類為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)或按公平值透過損益記賬的金融資產，故此本集團承受股權證券的價格風險(包括外幣折算差額)。為了管理股權證券投資產生的價格風險，本集團將其投資組合分散。

本集團之按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產主要為上市權益證券(於二零一七年，可供出售金融資產主要為非上市權益證券)。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，權益將增加/下降港幣83,706,000元(二零一七年：港幣71,704,000元)。

本集團之按公平值透過損益記賬的金融資產是公開買賣的。假若該等投資之價格上升/下調5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加/下降港幣8,923,000元(二零一七年：港幣11,692,000元)。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(甲) 市場風險 (續)

(ii) 外匯風險

本集團承受之外匯風險主要來自全球證券投資、銀行存款及短期借款，主要涉及歐元、日圓、人民幣及新台幣。本集團監控其以非美元／港元為單位的財務投資之外匯風險。

於二零一八年十二月三十一日，假若港元兌歐元貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣1,657,000元(二零一七年：港幣2,473,000元)，主要因為兌換以歐元為單位的按公平值透過損益記賬的金融資產及短期借款所得的匯兌收益／虧損。

於二零一八年十二月三十一日，假若港元兌日圓貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣210,000元(二零一七年：港幣694,000元)，主要因為兌換以日圓為單位的按公平值透過損益記賬的金融資產所得的匯兌收益／虧損。

於二零一八年十二月三十一日，假若港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣49,000元(二零一七年：港幣1,509,000元)，主要因為兌換以人民幣為單位的按公平值透過損益記賬的金融資產(二零一七年：加上銀行結餘)所得的匯兌收益／虧損。

於二零一八年十二月三十一日，假若港元兌新台幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則權益將增加／減少港幣83,414,000元(二零一七年：港幣71,150,000元)，主要因為兌換以新台幣為單位且被分類為按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之上市權益證券(於二零一七年被分類為可供出售金融資產之非上市權益證券)所得的匯兌收益／虧損。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(甲) 市場風險 (續)

(iii) 利率風險

本集團受附息資產及負債之利率變動所影響而須承受利率風險。

按變動利率發行的銀行存款及短期借款令本集團承受現金流量利率風險。本集團致力維持借貸於低水平，以管理其利率風險。

於二零一八年十二月三十一日，假若利率上調／下調1%，而所有其他因素維持不變，則除稅後溢利將增加／減少港幣636,000元(二零一七年：港幣267,000元)，主要由於銀行存款的利息收入減短期借款的利息開支淨額增加／減少所致。

(乙) 信貸及交易對手風險

信貸及交易對手風險主要來自存放於銀行及金融機構之債務證券投資(如持作透過損益記賬的金融資產)、存款及現金與投資，以及與銀行買賣之衍生金融工具。本集團透過僅選擇具良好信貸評級由A至AA-之金融機構及銀行，降低所承受之信貸風險。

根據發行人的信貸評級，於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日本集團集中於上市債務證券投資的信貸風險分析如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
A至AAA	6,891	16,927
B至BBB	7,786	17,769
未評級(附註)	6,064	4,651
	<u>20,741</u>	<u>39,347</u>

附註：

董事們監察未評級資產的風險，並認為違約風險是極小的。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(丙) 流動資金風險

為確保資金的靈活性，本集團獲得銀行融資。

管理層根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測，包括未提取的借貸融資與現金及現金等價物。

下表顯示本集團之金融負債，按照相關到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘時間進行分析。

於表內披露的金額為包括利息開支之合約性未貼現的現金流量。

	1年以下 港幣千元	1至2年內 港幣千元	2至5年內 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
應付貿易賬款	3,304	–	–	3,304
租金及管理費按金	5,687	7,470	5,816	18,973
其他應付款項及應計費用(減撥備)	21,632	–	–	21,632
短期借款(包括利息支出)	9,099	–	–	9,099
	<u>39,722</u>	<u>7,470</u>	<u>5,816</u>	<u>53,008</u>
於二零一七年十二月三十一日				
應付貿易賬款	3,656	–	–	3,656
租金及管理費按金	8,147	6,018	3,974	18,139
其他應付款項及應計費用(減撥備)	22,631	–	–	22,631
短期借款(包括利息支出)	9,409	–	–	9,409
	<u>43,843</u>	<u>6,018</u>	<u>3,974</u>	<u>53,835</u>

3 財務風險管理 (續)

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

於二零一八年及二零一七年，本集團之策略乃是維持借貸於低水平。

在二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日本集團的債務對權益比率摘要如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
總借款(附註25)	9,042	9,403
總權益	4,747,955	4,253,578
債務對權益比率	0.2%	0.2%

3.3 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(即例如價格)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)。

3 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計 (續)

下表顯示本集團資產和負債按二零一八年十二月三十一日計量的公平值。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	合計 港幣千元
資產				
非流動的按公平值透過損益記賬的金融資產	–	–	4,300	4,300
流動的按公平值透過損益記賬的金融資產	182,303	22,685	89,619	294,607
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	1,674,111	–	–	1,674,111
總資產	1,856,414	22,685	93,919	1,973,018

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	合計 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	1,429,407	–	4,674	1,434,081
總資產	1,640,689	20,138	74,311	1,735,138

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。

3 財務風險管理 (續)

3.3 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。

於二零一八年十二月三十一日，價值港幣4,300,000元之非流動的按公平值透過損益記賬的金融資產(於二零一七年，價值港幣4,939,000元之可供出售金融資產)及價值港幣89,619,000元(二零一七年：港幣69,637,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產，並非根據可觀察輸入數據利用估值技術計量(第3層)。該等估值技術及方法(包括最近交易中觀察到的資產淨值及價格)通常獲得金融投資行業認可。

下表顯示截至二零一八年十二月三十一日止年度第3層金融工具的變動：

	可供出售 金融資產 港幣千元	非流動的 按公平值 透過損益 記賬的 金融資產 港幣千元	流動的 按公平值 透過損益 記賬的 金融資產 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日 (先前列報)	4,939	–	69,637	74,576
採納香港財務報告準則第9號的影響(附註)	(4,939)	4,939	–	–
於二零一八年一月一日(經重列)	–	4,939	69,637	74,576
增加	–	–	30,080	30,080
在損益確認之公平值變動	–	(639)	(10,098)	(10,737)
於二零一八年十二月三十一日	–	4,300	89,619	93,919

附註：

按採納香港財務報告準則第9號重新分類，見附註2.1(丙)。

4 關鍵會計估算及判斷

4.1 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於二零一八年十二月三十一日以公開市值基準，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。

4.2 上市之按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產的分類(二零一七年：非上市之可供出售金融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股份有限公司(「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)。

於二零一七年，非上市之可供出售金融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。隨後上銀在二零一八年於臺灣證券交易所上市。

5 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(二零一七年：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。年內已確認之收入與其他(虧損)／收益如下：

	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	72,406	71,204
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	4,898	4,067
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)之股息收入	75,276	70,142
投資物業之管理費收入	10,843	10,914
其他	329	354
	<u>163,752</u>	<u>156,681</u>
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	(41,787)	47,676
	<u>121,965</u>	<u>204,357</u>
收入與其他(虧損)／收益	<u>121,965</u>	<u>204,357</u>

5 收入與其他(虧損)／收益及分部資料 (續)

管理費收入會隨著完成相關履約義務時，而於一段時間內確認。於二零一八年十二月三十一日，與管理服務有關的合約負債及分配至該等未獲滿足合約價格分別為港幣128,000元(二零一七年：港幣144,000元)。

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	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	83,249	38,716	121,965
分部業績	311,690	32,612	344,302
財務收益			1,231
財務開支			(71)
應佔合營企業之溢利	11,140	—	11,140
除所得稅前溢利			356,602
所得稅開支			(22,084)
本公司股權持有人應佔溢利			334,518
其他項目			
折舊	(103)	(24)	(127)
投資物業之公平值收益	276,001	—	276,001

財務報表附註 (續)

5 收入與其他(虧損)/收益及分部資料(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	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	82,118	122,239	204,357
分部業績	213,986	122,927	336,913
財務收益			201
財務開支			(976)
應佔合營企業之溢利	6,089	-	6,089
應佔一間聯營之溢利	31,504	-	31,504
除所得稅前溢利			373,731
所得稅開支			(18,748)
本公司股權持有人應佔溢利			354,983
其他項目			
折舊	(111)	(24)	(135)
投資物業之公平值收益	178,040	-	178,040

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借款，均集中管理。

5 收入與其他(虧損)/收益及分部資料(續)

於二零一八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	2,553,630	2,170,419	4,724,049
合營企業之投資	109,007	-	109,007
			<u>4,833,056</u>
分部負債	47,808	3,038	50,846
未分配負債			34,255
			<u>85,101</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			32,363
			<u>84,176</u>

5 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。截至十二月三十一日止年度本集團在香港及其他國家之收入與其他(虧損)/收益業績分析如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
香港	75,292	104,278
美國	(14,409)	17,359
歐洲	(8,021)	13,470
臺灣	75,275	63,196
其他國家	(6,172)	6,054
	<u>121,965</u>	<u>204,357</u>

於二零一八年十二月三十一日，除位於/經營於香港及中國內地的金融工具之非流動資產總值如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
香港	2,563,096	2,284,755
中國內地	109,176	109,476
	<u>2,672,272</u>	<u>2,394,231</u>

6 按性質分類之開支

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
核數師酬金	1,675	1,675
折舊	127	135
有關投資物業之直接經營支出		
— 產生租金收入	2,267	1,628
— 不會產生租金收入	30	51
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註7)	28,454	28,768
投資物業之管理費開支	11,114	11,114
土地樓房之經營租賃支出	3,867	3,835
法律及專業費用	1,029	1,074
其他	4,642	4,515
	<u>53,205</u>	<u>52,795</u>

7 僱員福利開支

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
工資與薪酬	28,243	28,555
退休金成本—界定供款計劃(附註甲)	211	213
	<u>28,454</u>	<u>28,768</u>

附註：

(甲) 退休計劃—界定供款計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團為香港其他合資格僱員設立強制性公積金計劃。集團按照僱員基本月薪之某個百分比作出供款。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理基金保管。於年結日應付予該等計劃之供款合共港幣32,285元(二零一七年：港幣32,305元)，已包括在應付貿易賬款及其他應付款項內。

7 僱員福利開支 (續)

附註：(續)

(乙) 董事及高級管理人員酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事名稱	袍金	薪酬	酌情花紅	房屋津貼	其他福利	僱主退休 計劃供款	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
畢紹傳先生	480	-	-	-	-	-	480
榮鴻慶先生	24	5,343	2,158	285	147	18	7,975
榮智權先生	24	5,343	2,158	98	229	18	7,870
史習陶先生	480	-	-	-	-	-	480
榮康信先生	240	-	-	-	-	-	240
黃志光先生	420	-	-	-	-	-	420
陳珍妮女士	24	2,293	618	-	-	18	2,953
總額	1,692	12,979	4,934	383	376	54	20,418

7 僱員福利開支 (續)

附註：(續)

(乙) 董事及高級管理人員酬金 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事名稱	袍金	薪酬	酌情花紅	房屋津貼	其他福利*	僱主退休 計劃供款	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
畢紹傳先生	480	-	-	-	-	-	480
榮鴻慶先生	24	5,343	2,158	289	187	18	8,019
榮智權先生	24	5,343	2,158	106	229	18	7,878
史習陶先生	480	-	-	-	-	-	480
榮康信先生	240	-	-	-	-	-	240
關永光先生(附註i)	168	-	-	-	-	-	168
黃志光先生	420	-	-	-	-	-	420
陳珍妮女士	24	2,293	618	-	-	18	2,953
總額	1,860	12,979	4,934	395	416	54	20,638

* 其他福利代表車輛津貼。

附註：

(i) 關永光先生於二零一七年五月二十五日告退。

7 僱員福利開支 (續)

附註：(續)

(丙) 最高薪五位人士之酬金

本集團之最高薪五位人士之酬金包括三位(二零一七年：三位)董事，其酬金已在以上附註7(乙)的分析內列出。本年度支付餘下人士的酬金如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
薪金、僱主房屋及其他津貼、實物利益	3,054	3,054
僱主退休計劃供款	36	36
	<u>3,090</u>	<u>3,090</u>

此等薪酬在下列範圍內：

	人數	
	2018	2017
薪酬範圍(港元)		
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元－港幣2,000,000元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

8 其他經營(開支)／收益，淨額

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
撥回彌償撥備(附註)	-	6,215
經營產生之匯兌收益，淨額	190	1,745
其他	(649)	(649)
	<u>(459)</u>	<u>7,311</u>

附註：

於二零一四年一月二十四日，本集團出售一間合營企業之權益，並就此作出彌償撥備。於二零一七年年內，該彌償保證期滿解除，並被確認為彌償撥備撥回。

9 財務收益／(開支)

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
財務收益		
融資活動之淨滙收益	446	-
銀行利息收入	785	201
	<u>1,231</u>	<u>201</u>
財務開支		
短期借款及銀行貸款之利息支出	(71)	(162)
融資活動之淨滙虧損	-	(814)
	<u>(71)</u>	<u>(976)</u>

10 所得稅開支

香港利得稅乃按照年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被投資公司所在國家之現行稅率計算。

在合併利潤表支銷之稅項如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	3,491	4,624
— 預扣稅	16,431	13,056
— 過往年度撥備剩餘	(91)	(187)
	<u>19,831</u>	<u>17,493</u>
遞延所得稅(附註26)	2,253	1,255
	<u>22,084</u>	<u>18,748</u>

年內，本集團應佔合營企業所得稅開支合共港幣3,677,000元(二零一七年：應佔合營企業及一間聯營所得稅開支合共港幣27,434,000元)，已包括在合併利潤表的應佔合營企業及一間聯營之業績。

10 所得稅開支(續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用本集團經營業務之香港利得稅率(即本集團經營業務地區之稅率)而計算之理論稅額之差額如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
除所得稅前溢利	356,602	373,731
減：應佔合營企業之溢利	(11,140)	(6,089)
減：應佔一間聯營之溢利	-	(31,504)
	<u>345,462</u>	<u>336,138</u>
按稅率16.5%(二零一七年：16.5%)計算	57,001	55,463
無須課稅之收入	(59,237)	(50,344)
不可扣稅之開支	8,124	1,722
稅務優惠(附註)	(165)	-
過往年度當期所得稅撥備剩餘	(91)	(187)
未確認之暫時差異之影響	(12)	(13)
使用早前未確認的稅損	-	(949)
沒有確認的稅損	33	-
海外投資之股息收入及合營企業之未分派溢利的預扣稅	16,431	13,056
	<u>22,084</u>	<u>18,748</u>
所得稅開支	<u>22,084</u>	<u>18,748</u>

附註：

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據利得稅兩級制，合資格企業的首港幣2,000,000元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不合利得稅兩級制資格之企業的溢利將繼續按16.5%的稅率徵稅。截至二零一八年十二月三十一日止，本集團可採用該利得稅兩級制，但祇可提名一間附屬公司受惠於該制度。

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年內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	2018	2017
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	334,518	354,983
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	33,709	35,127
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	9.92	10.11

附註：

本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

12 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
二零一八年擬派末期股息每股港幣0.70元 (二零一七年：每股港幣0.70元)	24,133	24,546
二零一八年擬派特別股息每股港幣0.70元 (二零一七年：每股港幣0.65元)	24,134	22,793
	48,267	47,339

於二零一九年三月二十七日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.70元(二零一七年：港幣0.70元)及特別股息每股港幣0.70元(二零一七年：港幣0.65元)，即總股息分派額約為港幣48,300,000元(二零一七年：港幣47,300,000元)。此等擬派股息將於二零一九年五月二十三日舉行的股東週年大會上經股東批核及並無於本財務報表中列作應派股息。

13 物業、機器及設備

	物業 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	311	110	421
添置	-	2	2
折舊	(53)	(74)	(127)
期末賬面淨值	<u>258</u>	<u>38</u>	<u>296</u>
於二零一八年十二月三十一日			
成本	6,089	2,408	8,497
累積折舊及減值虧損	(5,831)	(2,370)	(8,201)
賬面淨值	<u>258</u>	<u>38</u>	<u>296</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	365	184	549
添置	-	9	9
處置	-	(2)	(2)
折舊	(54)	(81)	(135)
期末賬面淨值	<u>311</u>	<u>110</u>	<u>421</u>
於二零一七年十二月三十一日			
成本	6,089	2,406	8,495
累積折舊及減值虧損	(5,778)	(2,296)	(8,074)
賬面淨值	<u>311</u>	<u>110</u>	<u>421</u>

14 投資物業

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
公平值		
於一月一日期初結餘	2,269,120	2,091,080
添置	8,109	-
公平值變動	276,001	178,040
	<u>2,553,230</u>	<u>2,269,120</u>
於十二月三十一日期末結餘	<u>2,553,230</u>	<u>2,269,120</u>

本集團賬面總值為港幣2,387,000,000元(二零一七年：港幣2,107,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押，於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日並無使用。

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二零一八年十二月三十一日估值，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。

14 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。

於二零一八年十二月三十一日，所有投資物業已包括在公平值層級之第3層。

年內，估值技術概無任何變動及在公平值層級之間並無轉撥。

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
	2018 港幣千元	2017 港幣千元			
商業	2,440,630	2,161,220	直接比較	平均呎價—每平方米港幣7,290元—港幣14,424元(二零一七年：每平方米港幣6,489元—港幣14,583元)	售價越高，公平值越高
				車位： 每個售價港幣1,331,000元—港幣1,797,000元 (二零一七年：每個售價港幣1,100,000元—港幣1,485,000元)	
工業	112,600	107,900	直接比較	平均呎價—每平方米港幣2,671元 (二零一七年：每平方米港幣2,563元)	售價越高，公平值越高
				車位： 每個售價港幣485,000元—港幣583,000元 (二零一七年：每個售價港幣424,000元—港幣508,800元)	
	<u>2,553,230</u>	<u>2,269,120</u>			

15 合營企業之投資

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
應佔資產淨值	109,007	109,283

於二零一八年十二月三十一日，由本公司間接持有的合營企業之詳細資料如下：

公司名稱	註冊／成立地點 及法定主體類別	主要業務及經營地點	集團應佔權益		表決權
			權益	利潤分配	
上海申南紡織有限公司 (附註甲)	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	64.68%	64.68%	57%
南方紡織有限公司	中華人民共和國， 有限責任公司	物業投資， 中華人民共和國	45%	45%	43%

附註：

(甲)由於任何重大事項的決策(包括財務及營運)，須分佔控制權各方一致通過，縱然本集團擁有57%表決權，此投資項目仍被列作合營企業。

(乙)以上所有公司為私人公司，其股份沒有市場報價。

本集團應佔合營企業所持有投資物業之公平值為港幣95,394,000元(二零一七年：港幣101,799,000元)。

本集團就合營企業之投資並無承諾及或然負債。

16 聯營之投資

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
於一月一日期初結餘	–	51,772
應佔溢利	–	31,504
應佔其他綜合收益	–	14,174
投資回報／股息收入	–	(97,450)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日期末結餘	–	–
	<hr/>	<hr/>

於二零一七年十二月三十一日，由本公司間接持有的主要聯營之詳細資料如下：

公司名稱	註冊／成立地點及 法定主體類別	主要業務及經營地點	權益
HSL China Metropolitan Fund I L.P. (「HSL」)(附註乙及丙)	開曼群島，有限合夥	投資控股，中華人民共和國	16.7%
Ruskin Overseas Limited (「Ruskin」)	英屬處女群島，有限責任公司	投資控股，中華人民共和國	0%
健沛房地產(上海)有限公司 (「健沛」)	中華人民共和國，有限責任公司	物業投資，中華人民共和國	0%

附註：

(甲)以上所有公司為私人公司，其股份沒有市場報價。

(乙)本集團因在關鍵決策委員會派有代表，而具重大影響力，故於二零一七年年內，股權低於20%的HSL之投資被列作聯營。

(丙)於二零一七年年內，Ruskin及健沛被出售。本集團於二零一七年九月被退回於HSL的出資，並於二零一七年十二月被分派予本集團應佔該公司之累計儲備。隨後HSL於二零一八年二月十六日被解散。

本集團就聯營之投資並無或然負債。

17 金融工具(按類別)

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
根據合併資產負債表的資產(附註)		
以攤銷成本計量的金融資產		
應收貿易賬款及其他應收款項(不包括按金及預付款)	2,535	4,226
已抵押銀行存款	13,353	24,989
現金及現金等價物	164,620	172,148
可供出售金融資產	-	1,434,081
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	1,674,111	-
非流動的按公平值透過損益記賬的金融資產	4,300	-
按公平值透過損益記賬的金融資產	294,607	301,057
	<u>2,153,526</u>	<u>1,936,501</u>
	2018 港幣千元	2017 港幣千元
根據合併資產負債表的負債		
按攤銷成本計量的金融資產		
應付貿易賬款及其他應付款項(不包括撥備)	43,909	44,426
短期借款	9,042	9,403
	<u>52,951</u>	<u>53,829</u>

附註：

會計政策變動影響詳情參見附註2.1(丙)。

有關本集團面臨的各種與金融工具相關的風險討論參見附註3。報告期末，本集團面臨的最大信用風險為上述各類金融資產的賬面值。

18 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)

(甲)按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產的分類

按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產包括非交易性權益證券，本集團在初始確認時已不可撤銷地選擇在此分類中予以確認。這些金融資產屬於戰略性投資，並且本集團認為這一分類更恰當。

	2018 港幣千元	2017 港幣千元 (附註)
上市權益證券—香港	5,822	—
上市權益證券—香港以外	1,668,289	—
	<u>1,674,111</u>	<u>—</u>

附註：

於二零一七年此類投資被分類為可供出售金融資產，見下文附註(丙)，同時，所有上述投資均於前一期間持有。

(乙)按公平值透過其他綜合收益記賬的投資

出售這些權益投資時，按公平值透過其他綜合收益記賬儲備的所有相關餘額均被重新分類至保留溢利。於上一年度，對於管理層打算中期或長期持有的權益投資，本集團將其指定為可供出售權益投資。

關於會計政策變動，以及部份可供出售權益投資根據採納香港財務報告準則第9號重新分類至按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產的相關解釋，請參見附註2.1(丙)。其他會計政策參見附註2.10。

按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產的變動如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
於一月一日(經重列)	1,429,142	—
外幣折算差額	3,531	—
於權益確認之淨公平值收益/(虧損)	241,438	—
	<u>1,674,111</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	1,674,111	—

18 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)(續)
 (丙) 曾被分類為可供出售金融資產之金融資產(二零一七年)

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
於一月一日	-	1,056,750
增加	-	3,893
出售	-	(187)
外幣折算差額	-	8,404
於權益確認之公平值淨收益	-	365,221
	<u>-</u>	<u>1,434,081</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,434,081</u>
	2018 港幣千元	2017 港幣千元
上市權益證券－香港	-	6,143
	-----	-----
非上市證券－香港以外		
－權益證券	-	1,422,999
－基金投資	-	4,939
	<u>-</u>	<u>1,427,938</u>
	-----	-----
	<u>-</u>	<u>1,434,081</u>
	-----	-----

18 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)(續)

(丙) 曾被分類為可供出售金融資產之金融資產(二零一七年)(續)

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)之賬面值以下列貨幣為單位：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
新台幣(附註)	1,668,289	1,422,999
其他	5,822	11,082
	<u>1,674,111</u>	<u>1,434,081</u>

附註：

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)為以下投資：

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股份詳情	持有權益
上海商業儲蓄銀行 股份有限公司	臺灣	商業銀行業務	4,101,603,140股普通股 每股面值新台幣10元	4.0%

19 預付款項、應收貿易賬款及其他應收款項

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
非流動資產		
預付款項	9,739	15,407
流動資產		
應收貿易賬款(附註甲)	206	862
其他應收款項、預付款項及按金	7,627	8,421
應收合營企業賬款(附註丙)	1,519	1,965
	9,352	11,248
預付款項、應收貿易賬款及其他應收款項總額	19,091	26,655

附註：

(甲)本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。應收貿易賬款為應收租戶之租金收入。租金收入在每月初先向租戶收取，在開出發票時即為到期。於各有關資產負債表日，應收貿易賬款已過期但並未減值。這關乎多個近期並無違約記錄之獨立客戶。於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
30日內	206	862

應收貿易賬款並無集中的信貸風險。本集團採用簡化方法計量預期信貸損失，即貿易應收賬款的終生預期損失撥備。貿易應收賬款已按所分估信貸風險特徵和過期天數分類，以計量預期的信貸損失。

(乙)應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值均貼近其公平值。

(丙)應收合營企業賬款為無抵押，免息及無固定還款期。

(丁)應收貿易賬款及其他應收款項主要以港元為單位。

(戊)在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述應收賬款的賬面值，本集團不持有任何作為抵押的擔保品。

20 按公平值透過損益記賬的金融資產

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
非流動資產		
非上市證券		
債務證券	4,300	-
	-----	-----
流動資產		
上市證券		
權益證券	111,389	131,348
債務證券	20,741	39,347
基金投資	50,173	40,587
	-----	-----
	182,303	211,282
	-----	-----
非上市證券		
權益證券	9,360	3,065
債務證券	1,000	1,000
基金投資	101,944	85,710
	-----	-----
	112,304	89,775
	-----	-----
	294,607	301,057
	-----	-----
	298,907	301,057
	-----	-----

以上按公平值透過損益記賬的金融資產持作交易性用途，並在合併現金流量表的經營活動之經營資金變動中呈報(附註27)。

關於採納香港財務報告準則第9號後的會計政策變動及部份投資從可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益記賬的金融資產的解釋，請參見附註2.1(丙)。其他相關會計政策，請參見附註2.10。

二零一七年度，本集團對主要出於短期出售目的所購買的金融資產(即，交易性金融資產)分類為按公平值透過損益記賬的金融資產類別。如果這類金融資產預計將在報告期末後十二個月內出售，則被列示為流動資產，否則為非流動資產。本集團未選擇指定任何按公平值透過損益記賬的金融資產。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔乃分類為按公平值透過損益記賬的金融資產之債務證券的賬面值。

本集團合共價值港幣118,032,000元(二零一七年：港幣106,724,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產已用作短期借款之抵押(附註25)。

20 按公平值透過損益記賬的金融資產(續)

按公平值透過損益記賬的金融資產之賬面值以下列貨幣為單位：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
歐羅	42,174	58,906
日圓	4,196	13,885
港元	24,330	32,136
美元	209,426	195,503
其他	18,781	627
	<u>298,907</u>	<u>301,057</u>

21 現金及銀行結餘

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
現金及現金等價物	164,620	172,148
已抵押銀行存款(附註甲)	<u>13,353</u>	<u>24,989</u>
銀行及庫存現金	<u>177,973</u>	<u>197,137</u>

附註：

(甲)於二零一八年十二月三十一日，合共價值港幣13,353,000元(二零一七年：港幣24,989,000元)之銀行存款已用作短期借款之抵押(附註25)。

(乙)銀行及庫存的現金的賬面值主要以下列貨幣為單位：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
港元	75,469	116,830
美元	102,504	44,174
人民幣	-	36,133
	<u>177,973</u>	<u>197,137</u>

(丙)信貸風險的最高風險承擔為港幣177,973,000元(二零一七年：港幣197,137,000元)。

22 股本

	股數	總額 港幣千元
已發行及繳足普通股：		
於二零一七年一月一日	35,226,238	3,523
股份回購及註銷	<u>(160,000)</u>	<u>(16)</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	35,066,238	3,507
股份回購及註銷	<u>(589,500)</u>	<u>(59)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>34,476,738</u>	<u>3,448</u>

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回本公司股份合共589,500股(二零一七年：160,000股)，該等股份於購回後已被註銷。總價格港幣31,396,000元(二零一七年：港幣7,028,000元)已自保留溢利中扣除，而購回之股份面值港幣58,950元(二零一七年：港幣16,000元)已轉撥往資本贖回儲備。

23 儲備

	實繳盈餘 港幣千元	可供出售 投資儲備 港幣千元	按公平值 透過其他 綜合收益 記賬的金融 資產儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	合併賬目 產生之 資本儲備 港幣千元	普通儲備 港幣千元	法定及 其他儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日(經重列)	2,459	-	1,076,819	56,175	1,000	76,000	6,747	12,287	1,493	3,017,091	4,250,071
外幣折算差額	-	-	-	-	-	-	-	4,123	-	-	4,123
應佔合營企業其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	(7,184)	-	-	(7,184)
按公平值透過其他綜合收益記賬 的金融資產公平值收益	-	-	241,438	-	-	-	-	-	-	-	241,438
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,434)	(24,434)
二零一七年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,688)	(22,688)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,518	334,518
股份回購及註銷	-	-	-	-	-	-	-	-	59	(31,396)	(31,337)
轉撥往一間合營企業之法定儲備	-	-	-	-	-	-	506	-	-	(506)	-
於二零一八年十二月三十一日	2,459	-	1,318,257	56,175	1,000	76,000	7,253	9,226	1,552	3,272,585	4,744,507
於二零一七年一月一日	2,459	712,176	-	56,175	1,000	76,000	6,747	(18,548)	1,477	2,703,674	3,541,160
可供出售金融資產公平值淨收益	-	365,221	-	-	-	-	-	-	-	-	365,221
外幣折算差額	-	-	-	-	-	-	-	10,139	-	-	10,139
應佔合營企業及聯營的 其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	20,696	-	-	20,696
二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,070)	(21,070)
二零一六年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,046)	(14,046)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	354,983	354,983
股份回購及註銷	-	-	-	-	-	-	-	-	16	(7,028)	(7,012)
於二零一七年十二月三十一日 (先前報告)	2,459	1,077,397	-	56,175	1,000	76,000	6,747	12,287	1,493	3,016,513	4,250,071
按採納香港財務準則第9號 重新分類	-	(1,077,397)	1,076,819	-	-	-	-	-	-	578	-
於二零一八年一月一日(經重列)	2,459	-	1,076,819	56,175	1,000	76,000	6,747	12,287	1,493	3,017,091	4,250,071

實繳盈餘

根據於一九八九年進行之集團重組，本公司購入南洋紗廠有限公司(「南洋紗廠」)全部已發行股份，並以本公司發行之新股份作為交換代價。本集團之實繳盈餘相當於南洋紗廠股份之面值與本公司根據集團重組發行之股份面值之差額減其後分配。本公司之實繳盈餘相當於本公司根據集團重組發行之股份面值與購入南洋紗廠之合併淨資產於購入日期價值之差額減其後分配。

23 儲備 (續)

截至二零一七年十二月三十一日可供出售投資儲備

截至二零一七年十二月三十一日被分類為可供出售金融資產之投資(如權益)所產生的公平值變動和匯兌差額計入其他綜合收益並累計在權益中的一項單獨儲備中。相關資產予以出售或發生減值時，金額被重新分類至損益，詳情參見會計政策附註2.10。

按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產儲備

如附註2.10所述，本集團已選擇將部份權益證券投資的公平值變動計入其他綜合收益中。這些變動累計在權益中以公平值計入其他綜合收益儲備內。相關權益證券終止確認時，本集團將該儲備金額轉入保留溢利。

法定儲備

法定儲備乃按照於中華人民共和國成立之合營企業之合營協議條款而設立，並須保留於實體之賬目中作特定用途。於二零一八年十二月三十一日，法定儲備包括法定盈餘儲備港幣3,626,500元(二零一七年：港幣3,373,500元)及企業發展儲備港幣3,626,500元(二零一七年：港幣3,373,500元)，兩者均自合營企業之保留溢利中撥款。

普通儲備

普通儲備來自保留溢利之轉撥且並無特定用途。

24 應付貿易賬款及其他應付款項

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
應付貿易賬款(附註甲)	3,304	3,656
租金及管理費按金	18,973	18,139
其他應付款項及應計費用	28,569	28,917
	<u>50,846</u>	<u>50,712</u>

附註：

(甲)於二零一八年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
30日內	3,304	3,110
31-60日	-	546
	<u>3,304</u>	<u>3,656</u>

(乙)應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值均貼近其公平值及主要以港元為單位。

25 短期借款

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
來自一間金融機構的有抵押借款(附註)	9,042	9,403

附註：

(甲)於二零一八年十二月三十一日，此等借款於的實際年利率為0.75%(二零一七年：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)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的金融資產質押(附註20)；
- (ii) 銀行存款質押(附註21)。

26 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。

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後結算	(25,213)	(22,960)

遞延所得稅項之淨變動如下：

	2018 港幣千元	2017 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10)	(2,253)	(1,255)
於十二月三十一日結餘	(25,213)	(22,960)

26 遞延所得稅 (續)

年內，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：

	加速稅項折舊 港幣千元
於二零一七年一月一日	(21,986)
在合併利潤表內支銷	<u>(1,102)</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	(23,088)
在合併利潤表內支銷	<u>(2,125)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>(25,213)</u></u>

遞延所得稅資產：

	可抵扣虧損 港幣千元
於二零一七年一月一日	281
在合併利潤表內支銷	<u>(153)</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	128
在合併利潤表內支銷	<u>(128)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>-</u></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1,567,000元(二零一七年：港幣1,367,000元)確認遞延所得稅資產港幣259,000元(二零一七年：港幣226,000元)。此等可抵扣虧損並無到期日。

27 綜合現金流量表附註

(甲) 除所得稅前溢利與經營產生之現金流入淨額對賬：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
除所得稅前溢利	356,602	373,731
應佔合營企業之溢利	(11,140)	(6,089)
應佔一間聯營之溢利	-	(31,504)
財務收益，淨額	(714)	(39)
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)之股息收入	(75,276)	(70,142)
匯兌(收益)/虧損，淨額	(527)	100
折舊	127	135
投資物業公平值之變動	(276,001)	(178,040)
處置機器及設備之虧損	-	2
撥回彌償撥備	-	(6,215)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營(虧損)/溢利	(6,929)	81,939
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(545)	(15,382)
按公平值透過損益記賬的金融資產減少/(增加)	7,427	(48,455)
應付貿易賬款及其他應付款項增加	134	1,203
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	<u>87</u>	<u>19,305</u>

(乙) 合營企業及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)之股息收入：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
股息收入	79,903	74,551
預扣稅支出	(16,293)	(13,058)
	<hr/>	<hr/>
	<u>63,610</u>	<u>61,493</u>

27 綜合現金流量表附註 (續)

(丙) 融資活動產生之負債及資產

融資活動產生負債及資產之變動如下：

	已抵押 銀行存款 港幣千元	一年內 到期 銀行貸款 港幣千元	短期借款 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日結餘	(24,989)	–	9,403	(15,586)
現金流入	11,636	–	13,105	24,741
現金流出	–	–	(13,130)	(13,130)
外幣折算差額	–	–	(336)	(336)
	<u>(13,353)</u>	<u>–</u>	<u>9,042</u>	<u>(4,311)</u>
於二零一八年十二月三十一日結餘	(13,353)	–	9,042	(4,311)
於二零一七年一月一日結餘	–	–	–	–
現金流入	–	36,000	9,303	45,303
現金流出	(24,989)	(36,000)	–	(60,989)
外幣折算差額	–	–	100	100
	<u>(24,989)</u>	<u>–</u>	<u>9,403</u>	<u>(15,586)</u>

28 資本承擔

於資產負債表日的資本承擔如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
已簽約但未撥備 投資物業	–	2,440

29 經營租賃承擔

於十二月三十一日，本集團依據辦事處用址之不可撤銷經營租賃而須於未來支付之最低租金支出總額如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
第一年內	455	3,642
第二年至第五年內	—	455
	<u>455</u>	<u>4,097</u>

30 未來應收租金

於十二月三十一日，依據投資物業之不可撤銷經營租賃而未於財務報表內確認為應收賬款之最低租金總額如下：

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
第一年內	59,036	55,830
第二年至第五年內	45,247	43,703
	<u>104,283</u>	<u>99,533</u>

31 關連方交易

除於合併財務報表內其他地方所披露的關連方資料及交易外，以下為於年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

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	20,664	20,716
退休計劃供款	72	72
	<u>20,736</u>	<u>20,788</u>

(乙) 關連方結餘

	2018 港幣千元	2017 港幣千元
應收合營企業款項(附註19)	<u>1,519</u>	<u>1,965</u>

32 本公司之資產負債表及儲備變動

	於十二月三十一日	
	2018	2017
	港幣千元	港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司之投資	378,782	378,782
	<hr/>	<hr/>
應收流動資產		
應收貿易賬款及其他應收款項	291	289
應收附屬公司款項	152,803	152,803
現金及現金等價物	12,887	5,300
	<hr/>	<hr/>
	165,981	158,392
	<hr/>	<hr/>
總資產	544,763	537,174
	<hr/>	<hr/>
權益		
本公司股權持有人應佔股本及儲備		
股本	3,448	3,507
其他儲備(附註)	357,793	357,734
保留溢利(附註)	120,960	116,276
	<hr/>	<hr/>
總權益	482,201	477,517
	<hr/>	<hr/>
負債		
流動負債		
其他應付款項	2,781	2,611
應付附屬公司款項	59,781	57,046
	<hr/>	<hr/>
	62,562	59,657
	<hr/>	<hr/>
總權益及負債	544,763	537,174
	<hr/>	<hr/>

32 本公司之資產負債表及儲備變動 (續)

附註：

本公司之儲備變動

	實繳盈餘 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日	356,241	1,493	116,276	474,010
本年度溢利	-	-	83,202	83,202
股份回購及註銷	-	59	(31,396)	(31,337)
二零一七年末期股息 (附註12)	-	-	(24,434)	(24,434)
二零一七年特別股息 (附註12)	-	-	(22,688)	(22,688)
	<u>356,241</u>	<u>1,552</u>	<u>120,960</u>	<u>478,753</u>
於二零一八年十二月三十一日	356,241	1,552	120,960	478,753
於二零一七年一月一日	356,241	1,477	83,393	441,111
本年度溢利	-	-	75,027	75,027
股份回購及註銷	-	16	(7,028)	(7,012)
二零一六年末期股息 (附註12)	-	-	(21,070)	(21,070)
二零一六年特別股息 (附註12)	-	-	(14,046)	(14,046)
	<u>356,241</u>	<u>1,493</u>	<u>116,276</u>	<u>474,010</u>
於二零一七年十二月三十一日	356,241	1,493	116,276	474,010

33 附屬公司

於二零一八年十二月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊地點及法定主體類別	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2018	2017
浩誠投資有限公司	英屬處女群島，有限責任公司	香港	投資控股	50,000股股份每股面值1美元	100%	100%
Cottage Investments Co SA	巴拿馬，有限責任公司	香港	投資控股	100股無面值普通股按每股10美元發行及100股普通股每股面值10美元	100%	100%
+ Culvert Investments Ltd	英屬處女群島，有限責任公司	香港	投資控股	100股股份每股面值1美元	100%	100%
East Coast Investments Ltd	香港，有限責任公司	香港	投資買賣	2股普通股	100%	100%
Highriver Estates Ltd	香港，有限責任公司	香港	物業投資	2股普通股	100%	100%
Infinity Peace Ltd	英屬處女群島，有限責任公司	香港	投資控股	100股無面值股份按每股1美元發行	100%	100%
Mepal International Ltd	香港，有限責任公司	香港	物業投資	3股普通股	100%	100%
梅麗投資有限公司	利比里亞，有限責任公司	中華人民共和國	物業持有	1股無面值股份按1,000美元發行	100%	100%
南洋紗廠有限公司	香港，有限責任公司	香港	投資控股及物業投資	25,000,000股普通股	100%	100%

33 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊地點及法定主體類別	經營地點	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
					2018	2017
南洋工業(中國)有限公司	香港, 有限責任公司	香港	投資控股	2股普通股	100%	100%
Nyangetextile.com Ltd (已註銷)	香港, 有限責任公司	香港	不活躍	2股普通股	-	100%
半島投資有限公司	利比里亞, 有限責任公司	香港	投資控股	1股無面值股份按港幣10,000元發行	100%	100%
半島紗布貿易有限公司	香港, 有限責任公司	香港	物業投資	1,000股普通股	100%	100%
Velden Ltd	英屬處女群島, 有限責任公司	香港	投資控股及買賣	10,000股普通股每股面值1美元	100%	100%

+ 此公司由本公司直接持有。

主要物業一覽表

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日

投資物業

描述	地段	類型	租期	集團權益
英皇道250號北角城中心 20樓2006至2008室	香港內地段8416號	商業	中期租賃	100%
鴻圖道57號南洋廣場(包括 總樓面面積289,375平方 呎之多個單位及全部車 位)	觀塘內地段46號	商業/工業	中期租賃	100%
大埔汀角道57號太平工業中 心第一座五樓A至D室	第11約地段1637號	工業	中期租賃	100%