



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 2019

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	11-27

集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	
收入與其他收益／(虧損)	<u>162,052</u>	<u>108,359</u>	50%
本公司股權持有人應佔溢利	138,139	287,395	(52%)
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>(16,497)</u>	<u>(217,284)</u>	(92%)
	<u>121,642</u>	<u>70,111</u>	73%
每股溢利	港幣4.01元	港幣8.22元	(51%)
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3.53元	港幣2.01元	76%

Nanyang Holdings Limited (「本公司」) 董事會宣佈，截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅後溢利為港幣138,100,000元(二零一八年：溢利港幣287,400,000元)，溢利下跌主要是由於投資物業的公平值收益較小幅增加。本期溢利主要包括上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零一八年溢利派發之應收股息收入約港幣64,600,000元(已扣除21%預扣稅)，投資組合公平值收益約港幣34,100,000元，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16,500,000元(二零一八年：港幣217,300,000元)。然而，若未計按公平值重估投資物業帶來之淨影響，上半年除稅後溢利增加至港幣121,600,000元(二零一八年：溢利為港幣70,100,000元)，溢利上揚主要是由於上半年投資組合收益增加。每股溢利為港幣4.01元(二零一八年：港幣8.22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3.53元(二零一八年：港幣2.01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，租金率持續改善，出租率現為96.7%。然而，經濟放緩、中美貿易戰、以及近期香港社會動盪可能對未來的租賃活動和租金構成影響。

上海

本集團擁有65%權益位於上海之投資—上海申南紡織有限公司繼續錄得滿意的業績。可出租總面積28,142平方米已全部出租予第三方。疲弱的經濟促使租用主廠房(約21,202平方米或75.3%)之租戶，一間從事餐廳及婚宴業務之台灣上市公司，要求減租，這將對盈利有影響。

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—南方紡織有限公司，盈利持續平穩。可供出租的總面積約18,400平方米，已全部出租予第三方。目前經濟放緩，出租率和租金亦將承壓下行。

金融投資

自二零一九年年初，股市反彈。然而，中美間持續的貿易緊張局勢，以及英國退出歐盟所帶來的不確定性造成了波動。預期美國減息將會幫助並穩定市場。

截至二零一九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348,900,000元，約佔本集團總資產6.3%。投資賬戶(包括組合中持有的現金)增加了9.45%。該等分散風險之投資包括超過400隻個別持有。本集團錄得已變現及未變現公平值收益淨額港幣34,100,000元及投資收益港幣2,300,000元。於二零一九年六月三十日股票約佔71%(其中美國42.2%、歐洲16.9%、日本6.9%、亞太地區除日本外22.3%和新興市場11.7%)，債券16.4%(其中美國69.5%、歐洲9.1%、新興市場16.5%和其他4.9%)、商品投資1.1%及現金11.5%。由於八月份市場動盪，截至二零一九年八月二十二日投資組合增加7.21%，較二零一九年六月三十日的表現遜色。

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

今年餘下時間前景將會更具挑戰性。美國和許多國家的利率預期會下調，而地緣政治問題可能會對許多主要市場產生重大的影響。全球貿易緊張局勢，特別是美國可能對價值三千億美元的中國進口貨品加徵關稅，英國脫歐的方法帶來之影響，以及自二零一九年七月起香港持續之社會動盪，導致市場產生高度的波動。

本集團持有的一間臺灣持牌銀行－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，此項投資已被分類為非流動資產項下之按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產。上銀持續表現良好。上銀收購了柬埔寨AMK Microfinance Institution PLC 84.89%股權，其為該國最大的存款性金融機構之一。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指數成份股之一，隨後在二零一九年三月初，上銀被納入為MSCI臺灣指數(EWT)成份股。上銀的股價在二零一九年上半年上升了約39.8%(股價由每股新台幣40.2元(二零一九年一月一日年初)增至新台幣56.2元(二零一九年六月三十日))，其公平值之變動約為港幣631,700,000元，已列報於其他綜合收益中。

上銀現於臺灣擁有72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。上銀亦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。截至二零一九年六月三十日止六個月，上銀經查核稅後淨利歸屬約為新台幣7,584,300,000元(二零一八年同期：經查核稅後淨利歸屬約為新台幣6,649,700,000元)，上升14%。於二零一九年六月三十日，上銀經查核業主權益總額約為新台幣133,777,900,000元(二零一八年十二月三十一日經查核業主權益總額：約新台幣131,155,900,000元)，上升2%。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>。)董事會繼續認為這是一項良好的長期投資。

二零一九年八月二十日，上銀公佈上銀售股要約，據此合共380,000,000股新上銀股份將按認購價每股新台幣36元(約相等於港幣9元)要約以供認購，當中285,000,000股將根據上銀售股要約發行的新上銀股份(佔新上銀股份總數75%)，按每持有1,000股上銀股份可認購81.2478402股新上銀股份的基準向上銀的合資格股東提出要約。本集團目前合共持有164,225,246股上銀股份，有意進行認購建議，並認購本集團於上銀售股要約項下之全部配額13,342,945股新上銀股份。根據上銀公佈的認購價每股新上銀股份新台幣36元(約相等於港幣9元)，本集團應付的總代價將約為新台幣480,000,000元(約相等於港幣120,000,000元)。是次認購建議將以本集團的現有資金及營運資金撥付，並須待獨立股東於股東特別大會上批准。於二零一九年八月二十七日每股上銀股份為新台幣49.65元。

財務狀況

本集團價值港幣2,411,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,387,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無使用。本集團亦以抵押部份投資組合借款約1,000,000歐元(於二零一九年六月三十日約港幣9,000,000元)，以對沖其歐元風險。

購買、出售或贖回股份

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

於二零一九年六月三十日，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(「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，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

於二零一九年六月三十日，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)	15.95%

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。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零一八年：13名)。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二零一九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，於截至二零一九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二零一九年六月三十日止期間之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零一九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
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	6	127,982	119,016
其他收益／(虧損)	6	34,070	(10,657)
收入與其他收益／(虧損)	6	162,052	108,359
直接成本		(8,096)	(8,074)
毛利		153,956	100,285
行政開支		(21,447)	(19,370)
其他經營開支，淨額		(463)	(167)
投資物業公平值之變動		18,571	220,391
經營溢利	7	150,617	301,139
財務收益	8	605	661
財務開支	8	(129)	(36)
應佔合營企業之溢利		5,545	4,098
除所得稅前溢利		156,638	305,862
所得稅開支	9	(18,499)	(18,467)
本公司股權持有人應佔溢利		138,139	287,395
每股溢利(基本及攤薄)	10	港幣4.01元	港幣8.22元

未經審核簡明合併綜合收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
期內溢利	138,139	287,395
其他綜合收益		
可能於其後重新分類至損益之項目		
應佔按權益法入賬之合營企業的其他綜合收益	(129)	(1,452)
外幣折算差額	(4,597)	7,673
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	631,691	83,408
除稅後期內其他綜合收益	626,965	89,629
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	765,104	377,024

未經審核簡明合併資產負債表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 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	251	296
使用權資產	3(丙)	12,984	–
投資物業	13	2,580,830	2,553,230
合營企業之投資		114,426	109,007
預付款項	15	710	9,739
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	14	2,301,951	1,674,111
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	16	4,395	4,300
		<u>5,015,547</u>	<u>4,350,683</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	92,296	9,352
按公平值透過損益記賬的金融資產	16	348,873	294,607
可收回當期所得稅		–	441
現金及銀行結餘			
– 已抵押銀行存款		10,553	13,353
– 現金及現金等價物		112,676	164,620
		<u>564,398</u>	<u>482,373</u>
總資產		<u>5,579,945</u>	<u>4,833,056</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	17	3,448	3,448
其他儲備		2,098,887	1,471,922
保留溢利		3,362,457	3,272,585
總權益		<u>5,464,792</u>	<u>4,747,955</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債	3(丙)	7,843	–
遞延所得稅負債	18	24,404	25,213
其他非流動負債		1,153	–
		<u>33,400</u>	<u>25,213</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	49,217	50,846
當期所得稅負債		18,834	–
短期借款	20	8,987	9,042
租賃負債	3(丙)	4,715	–
		<u>81,753</u>	<u>59,888</u>
總負債		<u>115,153</u>	<u>85,101</u>
總權益及負債		<u>5,579,945</u>	<u>4,833,056</u>

未經審核簡明合併現金流量表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
經營活動之現金流出	(5,652)	(26,278)
投資活動之現金流入淨額	605	661
融資活動之現金流量		
已付股息	(48,267)	(47,122)
償還銀行貸款	(55)	(205)
租賃付款之本金部份	(1,135)	-
已抵押銀行存款減少	2,800	10,603
融資活動之其他現金流出，淨額	(34)	(9,066)
融資活動之現金流出淨額	(46,691)	(45,790)
現金及現金等價物之淨值減少	(51,738)	(71,407)
一月一日結存之現金及現金等價物	164,620	172,148
外幣折算差額	(206)	432
六月三十日結存之現金及現金等價物	112,676	101,173
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	112,676	101,173

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二零一九年八月二十八日批准刊發。

2 編製基準

截至二零一九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二零一八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

除了採納截至二零一九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新訂準則、解釋及準則修改外，編製中期財務資料所採用之重要會計政策及計算方法與二零一八年年度財務報表所採用者一致。

(甲) 於本會計期間生效之新訂準則、解釋及準則修改

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團已採納下列必須於會計期間開始日二零一九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19號(修改)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修改)	於聯營及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第16號	租賃
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
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
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

應用香港財務報告準則第16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二零二零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1號及第8號(修改)	重大之定義 ⁽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3號(修改)	業務之定義 ⁽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⁾
二零一八年財務報告的概念框架	修定財務報告的概念框架 ⁽¹⁾

(1) 於二零二零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

本集團已著手評估以上之新訂準則、解釋及準則修改之影響，惟暫時未能確定其會否對本集團之經營業績和財務狀況造成重大影響。

(丙) 會計政策變動

本集團已採納香港財務報告準則第16號並追溯至二零一九年一月一日，惟於該準則特定過渡條文之允許下，不會重述二零一八年報告期之比較數字。在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的實務簡易處理方法，將於二零一九年一月一日的剩餘租賃期限短於十二個月的物業經營租賃入賬列作短期租賃處理，因此，無須調整截至二零一九年一月一日的期初資產負債表。

下表呈列於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾與於二零一九年一月一日確認的租賃負債之對賬：

	二零一九年 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	455
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	<u>(455)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>-</u>

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，物業租賃將被確認為一項使用權資產和相應租賃負債。

採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」之原則分類為「經營租賃」的租賃，確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人的租賃開始日的增量借貸利率貼現。

3 重要會計政策(續)

(丙) 會計政策變動(續)

租賃付款包括固定付款，扣除任何應收租賃獎勵。每筆租賃付款均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用於租賃期內自合併利潤表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。

租賃相關之使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，加任何初始直接成本及修復成本，並與經由於合併資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。使用權資產乃按資產可使用年期或租賃期限(以較短者為準)以直線法折舊。

與短期租賃相關的付款以直線法於合併利潤表中確認為開支。

呈列於簡明綜合現金流量表中之租賃負債，其現金付款之本金部份被分類為融資活動，而現金付款之利息部份則被分類為所需利息開支。

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，並應與本集團截至二零一八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二零一九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 非流動金融資產	-	-	4,395	4,395
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	200,020	21,617	127,236	348,873
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	2,301,951	-	-	2,301,951
總資產	2,501,971	21,617	131,631	2,655,219

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。

	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 非流動金融資產	-	-	4,300	4,300
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	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

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，與截至二零一八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、按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益及按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入，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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	37,752	35,969
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,287	2,394
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	81,718	75,054
投資物業之管理費收入	5,968	5,419
其他	257	180
	127,982	119,016
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	34,070	(10,657)
收入與其他收益／(虧損)	162,052	108,359

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)

截至二零一九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>43,720</u>	<u>118,332</u>	<u>162,052</u>
分部業績	35,174	115,443	150,617
財務收益			605
財務開支			(129)
應佔合營企業之溢利	5,545	-	<u>5,545</u>
除所得稅前溢利			156,638
所得稅開支			<u>(18,499)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>138,139</u>
其他項目			
物業、機器及設備之折舊	(33)	(12)	(45)
投資物業之公平值收益	<u>18,571</u>	<u>-</u>	<u>18,571</u>

附註：使用權資產均集中管理，而截至二零一九年六月三十日止六個月已變現使用權資產之折舊為港幣1,855,000元。

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
收入與其他收益／(虧損)	<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			
物業、機器及設備之折舊	(55)	(12)	(67)
投資物業之公平值收益	<u>220,391</u>	<u>-</u>	<u>220,391</u>

6 收入與其他收益／(虧損)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及使用權資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債、租賃負債、短期借款及其他非流動負債，均集中管理。

於二零一九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	2,567,941	2,884,594	5,452,535
使用權資產			12,984
合營企業之投資	114,426	-	114,426
			5,579,945
分部負債	46,844	21,207	68,051
未分配負債			47,102
			115,153

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
			4,833,056
分部負債	47,808	3,038	50,846
未分配負債			34,255
			85,101

6 收入與其他收益／(虧損)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收益／(虧損)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	51,095	39,228
美國	10,700	(1,042)
歐洲	16,095	(3,095)
台灣	81,718	75,054
其他國家	2,444	(1,786)
	<u>162,052</u>	<u>108,359</u>

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
香港	2,594,619	2,563,096
中國內地	114,582	109,176
	<u>2,709,201</u>	<u>2,672,272</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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業、機器及設備之折舊	45	67
使用權資產之折舊	1,855	-
短期租賃開支(二零一八年：土地樓房之 經營租賃支出)	403	1,936
僱員福利開支(包括董事酬金)	14,499	13,862
投資物業之管理費開支	5,583	5,395
	<u>22,365</u>	<u>21,260</u>

8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
財務收益		
融資活動之淨滙收益	63	272
銀行利息收益	542	389
	<u>605</u>	<u>661</u>
財務開支		
短期借款之利息開支	(34)	(36)
租賃負債之利息開支	(95)	—
	<u>(129)</u>	<u>(36)</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%(二零一八年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)所得之應收股息按照投資公司所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	2,148	2,245
— 預扣稅	17,160	15,763
遞延所得稅	(809)	459
	<u>18,499</u>	<u>18,467</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	
	二零一九年	二零一八年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>138,139</u>	<u>287,395</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>34,477</u>	<u>34,945</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>4.01</u>	<u>8.22</u>

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。

11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
已派二零一八年末期股息每股港幣0.70元 (二零一八年：已派二零一七年末期股息 每股港幣0.70元)	<u>24,133</u>	<u>24,434</u>
已派二零一八年特別股息每股港幣0.70元 (二零一八年：已派二零一七年特別股息 每股港幣0.65元)	<u>24,134</u>	<u>22,688</u>
	<u>48,267</u>	<u>47,122</u>

董事已決定就截至二零一九年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一八年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>251</u>	<u>296</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	296	421
折舊	<u>(45)</u>	<u>(67)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>251</u>	<u>354</u>

13 投資物業

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>2,580,830</u>	<u>2,553,230</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
公平值		
於一月一日結餘	2,553,230	2,269,120
添置	9,029	8,109
公平值變動	<u>18,571</u>	<u>220,391</u>
於六月三十日結餘	<u>2,580,830</u>	<u>2,497,620</u>

本集團賬面總值為港幣2,411,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,387,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零一九年六月三十日及二零一八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二零一九年六月三十日估值，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。

在每個財政報告日期，財務部將會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與上一段期間的估值報告相比之物業估值變動；
- 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。

於二零一九年六月三十日，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
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	2,465,230	2,440,630	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣7,229元 —港幣14,586元(二零一八年十二月 三十一日：每平方呎港幣7,290元 —港幣14,424元) 車位： 每個售價港幣1,531,000元 —港幣2,067,000元(二零一八年 十二月三十一日：每個港幣 1,331,000元—港幣1,797,000元)	售價越高，公平值越高
工業	115,600	112,600	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣2,739元 (二零一八年十二月三十一日： 每平方呎港幣2,671元) 車位： 每個售價港幣544,000元 —港幣652,000元(二零一八年 十二月三十一日：每個港幣 485,000元—港幣583,000元)	售價越高，公平值越高
	<u>2,580,830</u>	<u>2,553,230</u>			

14 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主要為本集團於上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)—臺灣一間持牌銀行之投資，其股份在臺灣證券交易所上市，此項投資佔上銀已發行股本約4%，按公平值列賬。

15 預付款項、應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
預付款項	710	9,739
流動資產		
應收貿易賬款(附註甲)	688	206
其他應收款項、預付款項及按金	8,389	7,627
應收股息	81,718	–
應收合營企業賬款(附註乙)	1,501	1,519
	<u>92,296</u>	<u>9,352</u>
預付款項、應收貿易賬款及其他應收款項總額	<u>93,006</u>	<u>19,091</u>

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零一九年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	688	206

(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135,584,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣118,032,000元)按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣10,553,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣13,353,000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：		
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	34,476,738	3,448
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)
於二零一八年六月三十日	34,898,738	3,490

截至二零一八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，全部股份已被註銷，所支付的款項總計為港幣9,029,250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。

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 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>(24,404)</u>	<u>(25,213)</u>

遞延所得稅項之淨變動如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日結餘	(25,213)	(22,960)
在合併利潤表內抵免／(支銷)之稅項(附註9)	<u>809</u>	<u>(459)</u>
於六月三十日結餘	<u>(24,404)</u>	<u>(23,419)</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：

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 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日結餘	(25,213)	(23,088)
在合併利潤表內抵免／(支銷)	<u>809</u>	<u>(459)</u>
於六月三十日結餘	<u>(24,404)</u>	<u>(23,547)</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 二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日及六月三十日結餘	<u>-</u>	<u>128</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1,928,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,567,000元)確認遞延所得稅資產港幣318,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣259,000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

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,594	3,304
租金及管理費按金	19,007	18,973
其他應付款項及應計費用	26,616	28,569
	<u>49,217</u>	<u>50,846</u>

於二零一九年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>3,594</u>	<u>3,304</u>

20 短期借款

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 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>8,987</u>	<u>9,042</u>

附註：

(甲) 於二零一九年六月三十日，此等借款於的實際年利率為0.75%(二零一八年十二月三十一日
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) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	10,819	10,327
終止服務後福利	36	36
	<u>10,855</u>	<u>10,363</u>

(乙) 關連方結餘

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	<u>1,501</u>	<u>1,519</u>

22 報告期間後事項

二零一九年八月二十日，上海商業儲蓄銀行股份有限公司（「上銀」）公佈上銀售股要約，據此合共380,000,000股新上銀股份將按認購價每股新台幣36元（約相等於港幣9元）要約以供認購，當中285,000,000股將根據上銀售股要約發行的新上銀股份（佔新上銀股份總數75%），按每持有1,000股上銀股份可認購81.2478402股新上銀股份的基準向上銀的合資格股東提出要約。本集團目前合共持有164,225,246股上銀股份，有意進行認購建議，並認購本集團於上銀售股要約項下之全部配額13,342,945股新上銀股份。根據上銀公佈的認購價每股新上銀股份新台幣36元（約相等於港幣9元），本集團應付的總代價將約為新台幣480,000,000元（約相等於港幣120,000,000元）。是次認購建議將以本集團的現有資金及營運資金撥付，並須待獨立股東於股東特別大會上批准。有關認購上銀股份建議之詳情，列載於本公司於二零一九年八月二十一日刊發之公告。

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零一九年八月二十八日