



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 2020

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		
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	
收入與其他(虧損)/收益	<u>112,235</u>	<u>162,052</u>	(31%)
本公司股權持有人應佔溢利	42,785	138,139	(69%)
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>19,880</u>	<u>(16,497)</u>	(221%)
	<u>62,665</u>	<u>121,642</u>	(48%)
每股溢利	港幣1.24元	港幣4.01元	(69%)
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1.82元	港幣3.53元	(48%)

Nanyang Holdings Limited (「本公司」) 董事會宣佈，截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得股權持有人應佔溢利為港幣42,800,000元(二零一九年：溢利港幣138,100,000元)，下降了69%。溢利下降主要由於投資物業及按公平值透過損益記賬的金融資產之公平值下滑。本期溢利主要包括應收上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零一九年盈利派發之股息收入約港幣74,600,000元(已扣除21%預扣稅)、來自投資組合之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淨額與投資收益合共約為港幣26,800,000元，以及投資物業(包括合營企業所擁有)公平值之變動所產生之減值合共港幣19,900,000元(二零一九年：收益港幣16,500,000元)。然而，未計按公平值重估投資物業(包括合營企業所擁有)帶來之淨影響，上半年錄得股權持有人應佔溢利為港幣62,700,000元(二零一九年：溢利港幣121,600,000元)，下降了48%。每股總溢利為港幣1.24元(二零一九年：港幣4.01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1.82元(二零一九年：港幣3.53元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

新型冠狀病毒肺炎令本地經濟放緩，觀塘南洋廣場的租金亦受到其影響。本集團持有290,000平方呎工商業樓面面積的南洋廣場，目前出租率為90.4%。隨著租戶要求減租或提早終止其現有租約，本集團預計樓宇的租金水平和使用率將進一步下調。

上海

本集團擁有65%權益之投資—上海申南紡織有限公司，其業績受到新冠肺炎疫情，以及二零二零年一月二十三日宣佈封城的影響。申南遵循上海市政府的指示，給予租戶租金優惠。現辦公室已重開。其主要租戶，為一間從事餐飲及婚宴業務的臺灣上市公司，租用約21,202平方米或佔可供出租總面積約75.3%，獲上海市人民政府批准於二零二零年五月二十三日恢復營業，惟該公司業務仍未回復正常。

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業南方紡織有限公司，自二零二零年一月二十三日武漢宣佈封城以來，期內盈利受到給予租戶租金優惠的影響。租戶現已重開，並回復到正常的營運水平。

業務回顧及展望(續)

金融投資

二零二零年上半年，股票市場波動。三月份油價崩盤造成了震盪，然而，全球股市已從三月低點反彈。期內，本集團減持新興市場債券並增持新興市場股票，尤其是中國的。截至二零二零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335,800,000元，約佔本集團總資產6.5%。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虧損淨額港幣28,300,000元及投資收益港幣1,500,000元。於二零二零年六月三十日投資組合(包括組合中持有的現金)下降7.45%。股票約佔76.3%(其中美國40.6%、歐洲15.2%、日本5.7%、亞太地區除日本外27.1%和新興市場11.4%)，債券17%(其中美國82.9%、歐洲3%、新興市場8.8%和其他5.3%)、商品投資1.2%及現金5.5%。

地緣政治問題(特別是中美之間的緊張局勢)、十一月即將舉行的美國大選之不確定性，以及近期新冠肺炎感染的激增，都持續對市場產生了重大影響。本集團意識美元的弱勢，正在尋找機會將部分投資分散到非美元計值之基金。於二零二零年八月二十一日(即最後實際可行日)，投資組合從年初至今下調約1.64%，投資組合(包括組合中持有的現金)的價值約為49,800,000美元或港幣386,000,000元。

展望未來，由於預計今年餘下時間之前景將會持續充滿挑戰和動盪，本集團仍保持謹慎。已經很低的利率預期會保持低水平。隨著新冠肺炎可能研發疫苗之引入，以及主要經濟體的經濟活動強勁復甦，我們期望股市將持續上揚的走勢。

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。本集團就上銀二零一九年盈利已收得現金股息淨額約港幣74,600,000元。

上銀現於臺灣擁有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。上銀於二零二零年一月簽署在中國無錫設立一間分行之協議。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。截至二零二零年三月三十一日止三個月，上銀經核閱稅後淨利歸屬其業主約為新台幣3,599,700,000元(二零一九年同期：經核閱稅後淨利歸屬其業主約為新台幣3,585,900,000元)。於二零二零年三月三十一日，上銀經核閱業主權益總額約為新台幣154,026,100,000元(二零一九年十二月三十一日經查核業主權益總額：約新台幣153,567,600,000元)。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>。)

財務狀況

本集團價值港幣2,298,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,303,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二零年六月三十日及二零一九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(於二零二零年六月三十日約港幣8,900,000元)，以對沖其歐元風險。

購買、出售或贖回股份

於截至二零二零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115,000股。該115,000股購回股份中，104,000股股份已經於截至二零二零年六月三十日止六個月內被註銷及11,000股股份已經於二零二零年七月被註銷。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	
二零二零年				
三月	54,000	46.00	45.00	2,457,950
四月	24,000	44.90	44.90	1,077,600
五月	26,000	44.60	42.60	1,142,250
六月	11,000	42.00	42.00	462,000
	<u>115,000</u>			<u>5,139,800</u>

除上述披露者外，本公司及其各附屬公司於期內概無購入、出售或贖回任何本公司之股份。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，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	47.22%
榮智權	2,240,000	10,000	—	2,250,000	6.55%
畢紹傳	150,000	—	—	150,000	0.44%
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

於二零二零年六月三十日，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)	16.00%

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

於二零二零年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零一九年：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。

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本年五月被太平地氈國際有限公司委任為其審核委員會成員。

本公司的非執行董事榮康信先生於本年三月被臺灣上海商業儲蓄銀行股份有限公司委任為執行副總經理。除負責該銀行的海外發展，彼亦負責該銀行的風險管理、合規事務、法律事務以及銀行營運。

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二零二零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，於截至二零二零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二零二零年六月三十日止期間之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零二零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
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	6	140,565	127,982
其他(虧損)/收益	6	(28,330)	34,070
收入與其他(虧損)/收益	6	112,235	162,052
直接成本		(8,000)	(8,096)
毛利		104,235	153,956
行政開支		(21,293)	(21,447)
其他經營開支，淨額		(529)	(463)
投資物業公平值之變動		(10,800)	18,571
經營溢利	7	71,613	150,617
財務收益	8	61	605
財務開支	8	(136)	(129)
應佔合營企業之(虧損)/溢利		(5,975)	5,545
除所得稅前溢利		65,563	156,638
所得稅開支	9	(22,778)	(18,499)
本公司股權持有人應佔溢利		42,785	138,139
每股溢利(基本及攤薄)	10	港幣1.24元	港幣4.01元

未經審核簡明合併綜合收益表
截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
期內溢利	42,785	138,139
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	(1,868)	(129)
外幣折算差額	(13,402)	(4,597)
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(虧損)/收益	(248,926)	631,691
除稅後期內其他綜合收益	(264,196)	626,965
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	(221,411)	765,104

未經審核簡明合併資產負債表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 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	183	213
使用權資產		8,038	10,511
投資物業	13	2,456,700	2,467,500
合營企業之投資		100,656	108,499
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	14	2,103,754	2,364,390
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	16	4,877	4,606
		<u>4,674,208</u>	<u>4,955,719</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	104,988	10,772
按公平值透過損益記賬的金融資產	16	335,787	366,768
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款		8,617	10,624
— 現金及現金等價物		39,906	80,874
		<u>489,298</u>	<u>469,038</u>
總資產		<u>5,163,506</u>	<u>5,424,757</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	17	3,437	3,448
其他儲備		1,769,733	2,033,918
保留溢利		3,273,870	3,284,347
總權益		<u>5,047,040</u>	<u>5,321,713</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		3,043	5,454
遞延所得稅負債	18	26,195	25,451
其他非流動負債		1,173	1,163
		<u>30,411</u>	<u>32,068</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	50,472	53,315
當期所得稅負債		21,902	4,027
短期借款	20	8,882	8,877
租賃負債		4,799	4,757
		<u>86,055</u>	<u>70,976</u>
總負債		<u>116,466</u>	<u>103,044</u>
總權益及負債		<u>5,163,506</u>	<u>5,424,757</u>

未經審核簡明合併現金流量表
截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動之現金流入／(流出)	12,737	(5,652)
投資活動之現金流入淨額	61	605
融資活動之現金流量		
已付股息	(48,122)	(48,267)
回購股份	(5,140)	–
償還短期借款	–	(55)
租賃付款之本金部份	(2,369)	(1,135)
已抵押銀行存款減少	2,007	2,800
融資活動之其他現金流出，淨額	(37)	(34)
融資活動之現金流出淨額	(53,661)	(46,691)
現金及現金等價物之淨值減少	(40,863)	(51,738)
一月一日結存之現金及現金等價物	80,874	164,620
外幣折算差額	(105)	(206)
六月三十日結存之現金及現金等價物	39,906	112,676
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	39,906	112,676

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二零二零年八月二十七日批准刊發。

2 編製基準

截至二零二零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二零一九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

除了採納截至二零二零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二零一九年年度財務報表所採用者一致。

(甲) 於本會計期間生效之準則修改

截至二零二零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二零二零年一月一日採用之準則修改：

香港會計準則第1號及第8號(修改)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修改)	業務之定義
香港財務報告準則第7號、第9號及 香港會計準則第39號(修改)	利率基準改革
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

採納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及準則修改

下列已頒佈之新訂準則及準則修改必須於本集團會計期間開始日二零二一年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽³⁾
香港財務報告準則第3號(修改)	概念框架之提述 ⁽⁵⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售 或注資 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第16號(修改)	與2019新型冠狀病毒肺炎相關的租金優惠 ⁽¹⁾
香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動 ⁽³⁾
香港會計準則第16號(修改)	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項 ⁽²⁾
香港會計準則第37號(修改)	有償合約－履行合約的成本 ⁽²⁾
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週 期的年度改進 ⁽²⁾

(1) 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

(2) 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

(3) 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

(4) 生效日期待定

(5) 於收購日期在首個於二零二二年一月一日或之後開始的年度報告期開始當日或之後的業務合併

本集團已著手評估以上之新訂準則及準則修改之影響，並不預計其會對本集團之經營業績和財務狀況造成任何重大影響。

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，並應與本集團截至二零一九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二零二零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	-	-	4,877	4,877
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	222,277	67,069	46,441	335,787
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	2,103,754	-	-	2,103,754
總資產	2,326,031	67,069	51,318	2,444,418

下表顯示本集團資產和負債按二零一九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	-	-	4,606	4,606
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	240,277	16,183	110,308	366,768
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	2,364,390	-	-	2,364,390
總資產	2,604,667	16,183	114,914	2,735,764

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，與截至二零一九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(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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	38,369	37,752
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	1,514	2,287
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	94,462	81,718
投資物業之管理費收入	5,882	5,968
其他	338	257
	<u>140,565</u>	<u>127,982</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	<u>(28,330)</u>	<u>34,070</u>
收入與其他(虧損)/收益	<u>112,235</u>	<u>162,052</u>

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

房地產	—	投資及租賃工貿樓宇
金融投資	—	持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

6 收入與其他(虧損)／收益及分部資料(續)

截至二零二零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>44,251</u>	<u>67,984</u>	<u>112,235</u>
分部業績	6,817	64,796	71,613
財務收益			61
財務開支			(136)
應佔合營企業之虧損	(5,975)	-	<u>(5,975)</u>
除所得稅前溢利			65,563
所得稅開支			<u>(22,778)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>42,785</u>
其他項目			
物業、機器及設備之折舊	(18)	(12)	(30)
投資物業之公平值虧損	<u>(10,800)</u>	-	<u>(10,800)</u>

附註：使用權資產均集中管理，而截至二零二零年六月三十日止六個月已變現使用權資產之折舊為港幣2,473,000元。

6 收入與其他(虧損)/收益及分部資料(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。

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。

於二零二零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	2,457,209	2,597,603	5,054,812
使用權資產			8,038
合營企業之投資	100,656	–	100,656
			5,163,506
分部負債	48,246	24,128	72,374
未分配負債			44,092
			116,466

於二零一九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	2,467,567	2,838,180	5,305,747
使用權資產			10,511
合營企業之投資	108,499	–	108,499
			5,424,757
分部負債	53,942	3,400	57,342
未分配負債			45,702
			103,044

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	44,545	51,095
美國	(12,548)	10,700
歐洲	(9,761)	16,095
台灣	94,462	81,718
其他國家	(4,463)	2,444
	<u>112,235</u>	<u>162,052</u>

於二零二零年六月三十日，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：

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
香港	2,464,787	2,478,078
中國內地	<u>100,790</u>	<u>108,645</u>
	<u>2,565,577</u>	<u>2,586,723</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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業、機器及設備之折舊	30	45
使用權資產之折舊	2,473	1,855
短期租賃開支	-	403
僱員福利開支(包括董事酬金)	14,487	14,499
投資物業之管理費開支	<u>5,507</u>	<u>5,583</u>

8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
財務收益		
融資活動之淨滙收益	-	63
銀行利息收益	<u>61</u>	<u>542</u>
	61	605
財務開支		
短期借款之利息開支	(37)	(34)
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	(88)	(95)
融資活動之淨滙虧損	<u>(11)</u>	<u>-</u>
	(136)	(129)

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%(二零一九年：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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	2,197	2,148
— 預扣稅	19,837	17,160
遞延所得稅	<u>744</u>	<u>(809)</u>
	22,778	18,499

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	
	二零二零年	二零一九年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>42,785</u>	<u>138,139</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>34,433</u>	<u>34,477</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>1.24</u>	<u>4.01</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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
已派二零一九年末期股息每股港幣0.70元 (二零一九年：已派二零一八年末期股息 每股港幣0.70元)	<u>24,061</u>	<u>24,133</u>
已派二零一九年特別股息每股港幣0.70元 (二零一九年：已派二零一八年特別股息 每股港幣0.70元)	<u>24,061</u>	<u>24,134</u>
	<u>48,122</u>	<u>48,267</u>

董事已決定就截至二零二零年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零一九年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>183</u>	<u>213</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	213	296
折舊	<u>(30)</u>	<u>(45)</u>
於六月三十日賬面淨值	<u>183</u>	<u>251</u>

13 投資物業

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<u>2,456,700</u>	<u>2,467,500</u>
期內變動載列如下：		
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
公平值		
於一月一日結餘	2,467,500	2,553,230
添置	-	9,029
公平值變動	<u>(10,800)</u>	<u>18,571</u>
於六月三十日結餘	<u>2,456,700</u>	<u>2,580,830</u>

本集團賬面總值為港幣2,298,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,303,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零二零年六月三十日及二零一九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二零二零年六月三十日估值，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。

於二零二零年六月三十日，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
	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	2,347,000	2,356,000	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣6,840元 —港幣13,179元(二零一九年十二月 三十一日：每平方呎港幣6,857元 —港幣14,255元) 車位： 每個售價港幣1,530,000元 —港幣2,050,000元(二零一九年 十二月三十一日：每個港幣 1,530,000元—港幣2,050,000元)	售價越高，公平值越高
工業	109,700	111,500	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣2,597元 (二零一九年十二月三十一日： 每平方呎港幣2,640元) 車位： 每個售價港幣540,000元 —港幣650,000元(二零一九年 十二月三十一日：每個港幣 540,000元—港幣650,000元)	售價越高，公平值越高
	<u>2,456,700</u>	<u>2,467,500</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 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註甲)	460	941
其他應收款項、預付款項及按金	8,658	8,273
應收股息	94,462	–
應收合營企業賬款(附註乙)	1,408	1,558
	<u>104,988</u>	<u>10,772</u>

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二零年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	301	941
31–60日	110	–
61–90日	49	–
	<u>460</u>	<u>941</u>

(乙) 應收合營企業賬款為無抵押，免息及無固定還款期。

16 按公平值透過損益記賬的金融資產

本集團合共價值港幣139,169,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣146,538,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣8,617,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣10,624,000元)的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：		
於二零二零年一月一日	34,476,738	3,448
股份購回及註銷	(104,000)	(11)
	<u>34,372,738</u>	<u>3,437</u>
於二零二零年六月三十日	34,372,738	3,437
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

截至二零二零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115,000股，所支付的款項總計為港幣5,140,000元，當中104,000已購回之股份已註銷及本公司已發行股本已按該等股份之面值削減。餘下的11,000股股份其後於二零二零年七月註銷。該等11,000股股份於二零二零年六月三十日為庫存股。就購回已付及應付之溢價已自本公司之保留溢利中扣除。相同於已註銷股份面值之款額已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。

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 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>(26,195)</u>	<u>(25,451)</u>
遞延所得稅項之淨變動如下：		
	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
於一月一日結餘	(25,451)	(25,213)
在合併利潤表內支銷(附註9)	<u>(744)</u>	<u>(238)</u>
於六月三十日結餘	<u>(26,195)</u>	<u>(25,451)</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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日結餘	(25,451)	(25,213)
在合併利潤表內(支銷)/抵免	(744)	809
於六月三十日結餘	<u>(26,195)</u>	<u>(24,404)</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3,172,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,500,000元)確認遞延所得稅資產港幣523,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣413,000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

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,401	3,452
租金及管理費按金	19,047	19,214
其他應付款項及應計費用	28,024	30,649
	<u>50,472</u>	<u>53,315</u>

於二零二零年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>3,401</u>	<u>3,452</u>

20 短期借款

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 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)	8,882	8,877

附註：

(甲) 於二零二零年六月三十日，此等借款的實際年利率為0.85%(二零一九年十二月三十一日年利率：0.76%)。

(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) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	10,717	10,819
終止服務後福利	36	36
	10,753	10,855

(乙) 關連方結餘

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	1,408	1,558

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零二零年八月二十七日