



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 2021

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		
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	
收入與其他收益／(虧損)	161,767	112,235	44%
本公司股權持有人應佔溢利	152,140	42,785	256%
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	(40,043)	19,880	(301%)
	112,097	62,665	79%
每股溢利	港幣4.45元	港幣1.24元	259%
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3.28元	港幣1.82元	80%

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二一年六月三十日止六個月未經審核的中期業績，本集團錄得股權持有人應佔溢利為港幣152,100,000元(二零二零年：溢利港幣42,800,000元)，增加了256%。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二零二零年盈利派發之股息收入約港幣65,500,000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收益淨額與投資收益合共約為港幣37,100,000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收益淨額合共港幣40,000,000元(二零二零年：虧損港幣19,900,000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112,100,000元(二零二零年：溢利港幣62,700,000元)，上揚了79%。每股總溢利為港幣4.45元(二零二零年：港幣1.24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3.28元(二零二零年：港幣1.82元)。

業務回顧及展望

房地產

香港

本地控制新型冠狀病毒肺炎所採取的措施有效，所以經濟正慢慢開放。位於觀塘的南洋廣場之租金和出租趨於穩定，但使用率持續放緩。本集團持有的290,000平方呎工商業樓面面積，目前出租率為89.9%。我們將繼續提供優惠的租賃條款和具吸引力的租金，以吸引新的租戶並挽留現有的租戶。

上海

自從收回一間從事餐飲及婚宴業務的公司租用約佔總面積75.3%的樓房後，本集團擁有65%權益之合營企業—上海申南紡織有限公司已將該場地出租予一家新租戶，用作養老或康復中心。該設施已就新項目獲得政府若干相關的批文。自六月底開始清拆工作，預計該設施可於二零二二年第四季度投入運營。

申南之土地使用期和合營期將於二零二二年五月三十一日屆滿，我們有意與中國合營夥伴進行洽談，在同一地點以新條款成立新的合營企業。

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—深圳南方紡織有限公司上半年的收益正常，然而，租用地下及一樓從事零售的各租戶之業務持續放緩。

業務回顧及展望(續)

金融投資

二零二一年初，主要股票市場的經濟增長復甦，對我們的投資組合表現產生了正面的影響。在此期間，我們投資了全球消費趨勢基金，並增加了對美國、歐洲和中國股票的投資。截至二零二一年六月三十日止六個月，投資組合(包括組合中持有的現金)較去年同期增加了7.87%。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456,000,000元，約佔本集團總資產8.4%。該等分散風險之投資包括約400隻個別持有。本集團錄得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淨額港幣36,000,000元與投資收益港幣1,100,000元。股票約佔80.2%(其中美國41%、歐洲14%、日本5%、亞太地區除日本外27%和新興市場13%)，債券11.8%(其中美國85%、歐洲3%、新興市場5%和其他7%)、商品投資2.2%及現金5.8%。

展望未來，新型冠狀病毒肺炎疫情大流行和通脹率預期上升繼續是最大的挑戰。中國監管機構近期對互聯網和教育等一些行業的規管審查，以及預期美國聯邦儲備委員會最終收緊貨幣政策，可能會導致世界股市的表現承壓下行。自六月底以來，由於中國科技板塊的調整，投資組合的表現有所下降。截至二零二一年八月二十四日(最後可行日期)，投資組合自從年初至今增加了3,200,000美元，或上升約5.6%，投資組合(包括組合中持有的現金)之價值約為61,300,000美元或港幣477,100,000元。儘管近期出現波動，市場資金流動性充裕且利率低，本集團對今年的發展保持期望。

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，現持有其股份177,568,191股，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，此項價值港幣2,208,000,000元之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(佔本集團總資產約40.8%)。本集團就上銀二零二零年盈利收得現金股息淨額約港幣65,500,000元(二零二零年：就上銀二零一九年盈利收得現金股息淨額約港幣74,600,000元)。

上銀目前在臺灣設有72間分行，於香港、越南、新加坡及中國無錫各有一間分行。上銀還設有三個辦事處於印尼雅加達、泰國曼谷和柬埔寨金邊。於二零二零年，上銀開始重建台北總部，預期於二零二三年竣工入駐。於二零二一年一月上銀獲取業務許可，為高資產客戶提供財富管理。上銀亦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。截至二零二一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3,722,000,000元(二零二零年同期：淨利歸屬其業主約為新台幣3,600,000,000元)。於二零二一年三月三十一日，上銀經核閱之業主權益總計約為新台幣159,608,000,000元(二零二零年十二月三十一日：經查核約為新台幣155,103,000,000元)。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>。)

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

於二零二一年七月五日，榮鴻慶先生出任上銀之董事長已達三十年，獲委任為榮譽董事長。榮康信先生於二零二一年五月獲委任為上銀位於柬埔寨的一間全資子公司 – AMK Microfinance Institution Plc.之非執行董事長，其委任已獲得柬埔寨國家銀行批准。於二零二一年七月，榮先生辭任上銀之執行高級副總經理，並獲委任為該銀行之常務董事。

財務狀況

本集團價值港幣2,301,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,272,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.1%(二零二零年十二月三十一日)減少至0.06%(二零二一年六月三十日)。債務為租賃負債，而權益乃本集團總權益。於期末，本集團之流動資產淨值為港幣544,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣483,500,000元)。

購買、出售或贖回股份

於截至二零二一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合共購回本公司股份56,000股，全部股份已被註銷。董事相信，由於股份以每股資產淨值之折讓價格買入，故購回股份對股東有利。購回的股份之詳情如下：

購回月份	股份 購回數目	每股價格		總代價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零二一年				
三月	31,500	40.00	40.00	1,260,000
四月	24,500	42.45	42.45	1,040,025
	<u>56,000</u>			<u>2,300,025</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

於二零二一年六月三十日，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	47.56%
榮智權	2,260,000	10,000	—	2,270,000	6.65%
畢紹傳	150,000	—	—	150,000	0.44%
榮康信	33,000	37,000	—	70,000	0.21%

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

於二零二一年六月三十日，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)	16.12%

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

於二零二一年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零二零年：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。

感謝所有員工在過去半年中的忠誠和支持，如常執勤，令公司能夠正常營運。本集團以確保員工福祉與健康為本。我們亦為所有於辦公室工作的員工提供足夠的口罩和消毒搓手液。本公司也為了鼓勵員工接種新冠疫苗，給予員工接種每一劑疫苗後享有疫苗假期一天。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變動

本公司的常務董事榮鴻慶先生於二零二一年七月獲委任為臺灣上海商業儲蓄銀行股份有限公司之榮譽董事長。

本公司的非執行董事榮康信先生於二零二一年五月經柬埔寨國家銀行批准，獲委任為位於柬埔寨的AMK Microfinance Institution Plc.之非執行董事長。於二零二一年七月，榮先生辭任臺灣上海商業儲蓄銀行股份有限公司之執行高級副總經理，並獲委任為該銀行之常務董事。

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

企業管治

本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零二一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，於截至二零二一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二零二一年六月三十日止期間之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零二一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
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	6	125,751	140,565
其他收益／(虧損)	6	36,016	(28,330)
收入與其他收益／(虧損)	6	161,767	112,235
直接成本		(8,386)	(8,000)
毛利		153,381	104,235
行政開支		(22,631)	(21,293)
其他經營開支，淨額		(773)	(529)
投資物業公平值之變動		38,400	(10,800)
經營溢利	7	168,377	71,613
財務收益	8	59	61
財務開支	8	(46)	(136)
應佔合營企業之溢利／(虧損)		3,438	(5,975)
除所得稅前溢利		171,828	65,563
所得稅開支	9	(19,688)	(22,778)
本公司股權持有人應佔溢利		152,140	42,785
每股溢利(基本及攤薄)	10	港幣4.45元	港幣1.24元

未經審核簡明合併綜合收益表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
期內溢利	<u>152,140</u>	<u>42,785</u>
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	725	(1,868)
外幣折算差額	3,230	(13,402)
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／(虧損)	<u>219,997</u>	<u>(248,926)</u>
除稅後期內其他綜合收益	<u>223,952</u>	<u>(264,196)</u>
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	<u>376,092</u>	<u>(221,411)</u>

未經審核簡明合併資產負債表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 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	210	162
使用權資產		3,092	5,565
投資物業	13	2,470,300	2,431,900
合營企業之投資		95,532	91,369
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	14	2,212,383	1,989,688
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	16	7,390	4,918
		<u>4,788,907</u>	<u>4,523,602</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	15	92,637	9,860
按公平值透過損益記賬的金融資產	16	456,092	407,094
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款		6,264	4,700
— 現金及現金等價物		65,742	123,243
		<u>620,735</u>	<u>544,897</u>
總資產		<u>5,409,642</u>	<u>5,068,499</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	17	3,413	3,419
其他儲備		1,889,064	1,665,106
保留溢利		3,412,442	3,310,383
總權益		<u>5,304,919</u>	<u>4,978,908</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		-	611
遞延所得稅負債	18	27,257	26,442
其他非流動負債		1,194	1,184
		<u>28,451</u>	<u>28,237</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	53,834	54,981
當期所得稅負債		19,395	1,530
租賃負債		3,043	4,843
		<u>76,272</u>	<u>61,354</u>
總負債		<u>104,723</u>	<u>89,591</u>
總權益及負債		<u>5,409,642</u>	<u>5,068,499</u>

未經審核簡明合併權益變動表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至二零二一年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔			總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零二一年一月一日總權益	3,419	1,665,106	3,310,383	4,978,908
期內溢利	-	-	152,140	152,140
期內其他綜合收益	-	223,952	-	223,952
期內綜合收益總額	-	223,952	152,140	376,092
與權益持有者之交易，直接於 權益確認：				
於二零二一年六月支付之 二零二零年度股息(附註11)	-	-	(47,781)	(47,781)
股份購回及註銷	(6)	6	(2,300)	(2,300)
	(6)	6	(50,081)	(50,081)
於二零二一年六月三十日之總權益	3,413	1,889,064	3,412,442	5,304,919
	截至二零二零年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔			總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
於二零二零年一月一日總權益	3,448	2,033,918	3,284,347	5,321,713
期內溢利	-	-	42,785	42,785
期內其他綜合收益	-	(264,196)	-	(264,196)
期內綜合收益總額	-	(264,196)	42,785	(221,411)
與權益持有者之交易，直接於 權益確認：				
於二零二零年六月支付之 二零一九年度股息(附註11)	-	-	(48,122)	(48,122)
股份購回及註銷	(11)	11	(4,678)	(4,678)
尚未註銷的回購股份	-	-	(462)	(462)
	(11)	11	(53,262)	(53,262)
於二零二零年六月三十日之總權益	3,437	1,769,733	3,273,870	5,047,040

未經審核簡明合併現金流量表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營活動之現金(流出)／流入	(3,451)	12,737
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(26)	61
融資活動之現金流量		
已付股息	(47,781)	(48,122)
回購股份	(2,300)	(5,140)
租賃付款之本金部份	(2,411)	(2,369)
已抵押銀行存款(增加)／減少	(1,564)	2,007
融資活動之其他現金流出，淨額	-	(37)
融資活動之現金流出淨額	(54,056)	(53,661)
現金及現金等價物之淨值減少	(57,533)	(40,863)
一月一日結存之現金及現金等價物	123,243	80,874
外幣折算差額	32	(105)
六月三十日結存之現金及現金等價物	65,742	39,906
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	65,742	39,906

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二零二一年八月二十六日批准刊發。

2 編製基準

截至二零二一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二零二零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

除了採納截至二零二一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二零二零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

截至二零二一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二零二一年一月一日採用之準則修改：

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
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號(修改)	第二階段利率基準改革

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、準則修改及解釋

下列已頒佈之新訂準則、準則修改及解釋必須於本集團會計期間開始日二零二二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)	租賃 ⁽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1號(修改)	會計政策披露 ⁽³⁾
香港會計準則第8號(修改)	會計估計定義 ⁽³⁾
香港會計準則第12號(修改)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延 稅項 ⁽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⁾
會計指引第5號(經修訂)	同一控制下業務合併的會計處理 ⁽²⁾
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列－借款人對包含隨時要求 償還條文之定期貸款的分類 ⁽³⁾

(1) 於二零二一年四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、準則修改及解釋之影響，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，並應與本集團截至二零二零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二零二一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	-	-	7,390	7,390
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	279,577	145,217	31,298	456,092
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	2,212,383	-	-	2,212,383
總資產	2,491,960	145,217	38,688	2,675,865

下表顯示本集團資產和負債按二零二零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	-	-	4,918	4,918
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	244,615	106,255	56,224	407,094
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	1,989,688	-	-	1,989,688
總資產	2,234,303	106,255	61,142	2,401,700

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，與截至二零二零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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	35,772	38,369
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	1,058	1,514
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	82,952	94,462
投資物業之管理費收入	5,567	5,882
其他	402	338
	125,751	140,565
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	36,016	(28,330)
收入與其他收益／(虧損)	161,767	112,235

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)

截至二零二一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>41,339</u>	<u>120,428</u>	<u>161,767</u>
分部業績	51,420	116,957	168,377
財務收益			59
財務開支			(46)
應佔合營企業之溢利	3,438	-	<u>3,438</u>
除所得稅前溢利			171,828
所得稅開支			<u>(19,688)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>152,140</u>
其他項目			
物業、機器及設備之折舊	(26)	(11)	(37)
投資物業之公平值收益	<u>38,400</u>	-	<u>38,400</u>

附註：使用權資產均集中管理，而截至二零二一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 收入與其他收益／(虧損)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>-</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、租賃負債及其他非流動負債，均集中管理。

於二零二一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	2,478,390	2,832,628	5,311,018
使用權資產			3,092
合營企業之投資	95,532	-	95,532
			5,409,642
分部負債	51,295	21,934	73,229
未分配負債			31,494
			104,723

於二零二零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	2,440,085	2,531,480	4,971,565
使用權資產			5,565
合營企業之投資	91,369	-	91,369
			5,068,499
分部負債	52,673	3,838	56,511
未分配負債			33,080
			89,591

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	44,044	44,545
美國	13,937	(12,548)
歐洲	14,501	(9,761)
台灣	82,952	94,462
其他國家	6,333	(4,463)
	<u>161,767</u>	<u>112,235</u>

於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
香港	2,473,489	2,437,503
中國內地	95,645	91,493
	<u>2,569,134</u>	<u>2,528,996</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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業、機器及設備之折舊	37	30
使用權資產之折舊	2,473	2,473
僱員福利開支(包括董事酬金)	15,161	14,487
投資物業之管理費開支	5,934	5,507
	<u>24,605</u>	<u>22,507</u>

8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	<u>59</u>	<u>61</u>
財務開支		
短期借款之利息開支	-	(37)
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	(46)	(88)
融資活動之淨滙虧損	<u>-</u>	<u>(11)</u>
	<u>(46)</u>	<u>(136)</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%(二零二零年：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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,453	2,197
— 預扣稅	17,420	19,837
遞延所得稅	<u>815</u>	<u>744</u>
	<u>19,688</u>	<u>22,778</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	
	二零二一年	二零二零年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	152,140	42,785
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	34,159	34,433
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	4.45	1.24

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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
已派二零二零年末期股息每股港幣0.70元 (二零二零年：已派二零一九年末期股息 每股港幣0.70元)	23,891	24,061
已派二零二零年特別股息每股港幣0.70元 (二零二零年：已派二零一九年特別股息 每股港幣0.70元)	23,890	24,061
	47,781	48,122

董事已決定就截至二零二一年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二零年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	210	162

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	162	213
添置	85	-
折舊	(37)	(30)
於六月三十日賬面淨值	210	183

13 投資物業

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	2,470,300	2,431,900

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
公平值		
於一月一日結餘	2,431,900	2,467,500
公平值變動	38,400	(10,800)
於六月三十日結餘	2,470,300	2,456,700

本集團賬面總值為港幣2,301,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,272,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零二一年六月三十日及二零二零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二零二一年六月三十日估值，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日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。

於二零二一年六月三十日，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
	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	2,354,000	2,322,000	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣6,799元 —港幣14,255元(二零二零年十二月 三十一日：每平方呎港幣6,750元 —港幣13,448元)	售價越高，公平值越高
				車位： 每個售價港幣1,600,000元 —港幣2,160,000元(二零二零年 十二月三十一日：每個港幣 1,530,000元—港幣2,050,000元)	
工業	116,300	109,900	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣2,754元 (二零二零年十二月三十一日： 每平方呎港幣2,602元)	售價越高，公平值越高
				車位： 每個售價港幣570,000元 —港幣690,000元(二零二零年 十二月三十一日：每個港幣 540,000元—港幣650,000元)	
	2,470,300	2,431,900			

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

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註甲)	107	185
其他應收款項、預付款項及按金	8,096	8,215
應收股息	82,953	-
應收合營企業賬款(附註乙)	1,481	1,460
	<u>92,637</u>	<u>9,860</u>

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二一年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>107</u>	<u>185</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183,325,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣165,552,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣6,264,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,700,000元)的銀行存款已用作銀行信貸之抵押。

17 股本

	股數	總額 港幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日	34,185,238	3,419
股份購回及註銷	(56,000)	(6)
於二零二一年六月三十日	34,129,238	3,413
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)
於二零二零年六月三十日	34,372,738	3,437

截至二零二一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56,000股(二零二零年：115,000股)，全部股份隨後被註銷，所支付的款項總計為港幣2,300,000元(二零二零年：港幣5,140,000元)已自保留溢利中扣除，並將購回股份之票面值港幣5,600元(二零二零年：港幣10,400元)轉撥至資本贖回儲備。截至二零二零年六月三十日止期內，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。

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。

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 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>(27,257)</u>	<u>(26,442)</u>

遞延所得稅項之淨變動如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
於一月一日結餘	(26,442)	(25,451)
在合併利潤表內支銷(附註9)	<u>(815)</u>	<u>(991)</u>
於六月三十日／十二月三十一日結餘	<u>(27,257)</u>	<u>(26,442)</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 二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日結餘	(26,442)	(25,451)
在合併利潤表內支銷	<u>(815)</u>	<u>(744)</u>
於六月三十日結餘	<u>(27,257)</u>	<u>(26,195)</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1,286,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,970,000元)確認遞延所得稅資產港幣212,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣490,000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

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,122	3,368
租金及管理費按金	20,523	19,492
其他應付款項及應計費用	30,189	32,121
	<u>53,834</u>	<u>54,981</u>

於二零二一年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>3,122</u>	<u>3,368</u>

20 關連方交易

除於簡明合併中期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 二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	11,185	10,717
終止服務後福利	36	36
	<u>11,221</u>	<u>10,753</u>

(乙) 關連方結餘

	二零二一年 六月三十日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	<u>1,481</u>	<u>1,460</u>

董事會代表

主席
畢紹傳

香港，二零二一年八月二十六日