



# Nanyang Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號：212

2021  
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
董事簡介	5-6
董事會報告	7-12
企業管治報告	13-19
主席報告	20-23
環境、社會及管治報告	24-30
獨立核數師報告書	31-35
合併利潤表	36
合併綜合收益表	37
合併資產負債表	38-39
合併權益變動表	40
合併現金流量表	41
財務報表附註	42-97
主要物業一覽表	98

## 董事會成員

# 畢紹傅(主席)

榮鴻慶，太平紳士(常務董事)(於二零二二年三月三日辭世)

榮智權，太平紳士，FHKIB(副常務董事)(自二零二二年三月三十一日起獲委任為常務董事)

# 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

Ocorian Management (Bermuda) Limited  
Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

## 股份註冊及過戶分處

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

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
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](http://www.nanyangholdingslimited.com)

# 集團財務摘要

	2021 港幣千元	2020 港幣千元	變動
收入與其他收益	195,501	225,203	(13%)
本公司股權持有人應佔溢利	190,717	86,766	120%
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	(69,297)	65,742	(205%)
	121,420	152,508	(20%)
	2021 港元	2020 港元	
每股溢利	5.59	2.53	121%
每股溢利			
— 經扣除投資物業公平值之變動及相關稅務影響	3.56	4.44	(20%)
每股末期股息	0.70	0.70	—
每股特別股息	0.70	0.70	—
每股股息	1.40	1.40	—
每股資產淨值	160.95	145.64	11%

## 五年財務概要

	2021 港幣千元	2020 港幣千元	2019 港幣千元	2018 港幣千元	2017 港幣千元
<b>合併利潤表</b>					
收入與其他收益	195,501	225,203	228,897	121,965	204,357
經營溢利	201,165	132,030	75,566	344,302	336,913
財務收益	154	166	1,006	1,231	201
財務開支	(71)	(658)	(304)	(71)	(976)
應佔合營企業及聯營溢利／(虧損)	10,992	(18,880)	6,306	11,140	37,593
除所得稅前溢利	212,240	112,658	82,574	356,602	373,731
所得稅開支	(21,523)	(25,892)	(22,293)	(22,084)	(18,748)
本公司股權持有人應佔溢利	190,717	86,766	60,281	334,518	354,983
已付股息	47,781	48,122	48,267	47,122	35,116
<b>合併資產負債表</b>					
物業、機器及設備	177	162	213	296	421
使用權資產	619	5,565	10,511	-	-
投資物業	2,499,000	2,431,900	2,467,500	2,553,230	2,269,120
合營企業之投資	99,987	91,369	108,499	109,007	109,283
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	2,338,897	1,989,688	2,364,390	1,674,111	-
按公平值透過損益記賬的非流動 金融資產	9,242	4,918	4,606	4,300	-
其他非流動資產	-	-	-	9,739	15,407
流動資產淨值	547,742	483,543	398,062	422,485	448,226
非流動租賃負債	-	(611)	(5,454)	-	-
遞延所得稅負債	(27,520)	(26,442)	(25,451)	(25,213)	(22,960)
其他非流動負債	(1,205)	(1,184)	(1,163)	-	-
資產淨值	5,466,939	4,978,908	5,321,713	4,747,955	4,253,578
股本	3,397	3,419	3,448	3,448	3,507
儲備	5,463,542	4,975,489	5,318,265	4,744,507	4,250,071
總權益	5,466,939	4,978,908	5,321,713	4,747,955	4,253,578

### 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，80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。

### 榮智權(太平紳士，FHKIB)

常務董事兼薪酬委員會及提名委員會成員

榮智權先生，76歲，出任本公司董事已達四十五年。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)。榮先生為太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事，並於二零二零年五月及二零一二年三月分別被委任為該公司審核委員會成員及提名委員會成員。彼現時亦為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。榮先生是已故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，81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合興集團控股有限公司之獨立非執行董事(於二零二二年二月十五日辭任)。

### 榮康信

#### 非執行董事

榮康信先生，53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。彼現為上銀之常務董事。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。於二零二一年五月，榮先生獲委任為柬埔寨AMK Microfinance Institution Plc.之非執行董事長及股東代表，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已故榮鴻慶先生之孫兒。

### 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，60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及諮議會成員。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，66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，於本公司工作逾三十六年之久。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**事會謹將截至二零二一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分析

本公司之主要業務為投資控股。至於各合營企業及附屬公司之主要業務，請分別參閱財務報表附註16及30。

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

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於第36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(二零二零年：港幣0.70元)及特別股息每股港幣0.70元(二零二零年：港幣0.70元)，即總股息分派額約為港幣47,600,000元(二零二零年：港幣47,900,000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二零二二年六月十三日或前後派發。

## 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，本公司將由二零二二年五月十六日至二零二二年五月二十日(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二零二二年五月十三日(星期五)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號舖，辦妥過戶手續。本公司將於二零二二年五月二十日(星期五)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，本公司將由二零二二年五月三十日至二零二二年六月一日(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二零二二年五月二十七日(星期五)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號舖，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40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，本公司於二零二一年十二月三十一日之可供分派儲備為港幣464,406,000元(二零二零年：港幣473,887,000元)。

## 主要物業

本集團主要物業之詳情載於第98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5至6頁。

畢紹傅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。

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

於二零二一年十二月三十一日，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(「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(附註一)	10,584,090	147,854	5,500,000 (附註二)	16,231,944	47.79%
榮智權	2,260,000	10,000	–	2,270,000	6.68%
畢紹傳	150,000	–	–	150,000	0.44%
榮康信	33,000	37,000	–	70,000	0.21%

附註：

- (一) 榮鴻慶先生(時任執行董事及常務董事)於二零二二年三月三日辭世。
- (二) 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及其相聯法團股份之權利。

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)	16.19%

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

於二零二一年十二月三十一日，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217,500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
八月	85,500	39.00	39.00	3,334,500
九月	76,000	39.00	36.95	2,894,950
	<u>217,500</u>			<u>8,529,475</u>

除上述披露者外，本公司及其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	75%
—五大供應商合計	96%

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28%(二零二零年：13%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28。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，確認本公司於二零二二年三月二十四日之已發行股份公眾持股量充裕，超逾25%(二零二零年：超逾25%)水平。

## 業務回顧

業務回顧及展望之分析載列於第20至22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，二零二二年三月二十四日

**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，截至二零二一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。

誠如本公司日期為二零二二年三月七日之公告所披露，榮鴻慶先生於二零二二年三月三日辭世，董事會現由六名董事組成，包括二名執行董事、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)

董事會曾於二零二一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 <sup>(附註一)</sup> (常務董事)	2/4	1/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB <sup>(附註二)</sup> (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		
畢紹傅先生 (董事會主席)	4/4	1/1
史習陶先生 (董事)	3/4	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

附註：

(一) 榮鴻慶先生(時任執行董事及常務董事)於二零二二年三月三日辭世。

(二) 榮智權先生曾擔任副常務董事，並自二零二二年三月三十一日起獲委任為常務董事。

主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

已故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。

### 董事之持續專業發展 (續)

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
<b>執行董事</b>		
榮鴻慶先生，太平紳士 <sup>(附註一)</sup> (常務董事)	√	√
榮智權先生，太平紳士，FHKIB <sup>(附註二)</sup> (副常務董事)	√	√
陳珍妮女士 (財務總監)	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
畢紹傳先生 (董事會主席)	√	√
史習陶先生 (董事)	√	√
黃志光先生 (董事)	√	√
<b>非執行董事</b>		
榮康信先生 (董事)	√	√

附註：

(一) 榮鴻慶先生(時任執行董事及常務董事)於二零二二年三月三日辭世。

(二) 榮智權先生曾擔任副常務董事，並自二零二二年三月三十一日起獲委任為常務董事。

### 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。

薪酬委員會曾於二零二一年舉行一次會議，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
畢紹傳先生	1/1
榮鴻慶先生，太平紳士 <sup>(附註一)</sup>	0/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB <sup>(附註二)</sup>	1/1
史習陶先生	1/1

附註：

(一) 榮鴻慶先生(時任執行董事及常務董事)於二零二二年三月三日辭世。

(二) 榮智權先生曾擔任副常務董事，並自二零二二年三月三十一日起獲委任為常務董事。



## 薪酬委員會 (續)

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

截至二零二一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1,697,000元及港幣1,134,000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。

提名委員會曾於二零二一年舉行一次會議，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 (附註一)	0/1
榮智權先生，太平紳士，FHKIB (附註二)	1/1
史習陶先生	1/1
黃志光先生	1/1

附註：

(一) 榮鴻慶先生 (時任執行董事及常務董事) 於二零二二年三月三日辭世。

(二) 榮智權先生曾擔任副常務董事，並自二零二二年三月三十一日起獲委任為常務董事。

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。

審核委員會曾於二零二一年舉行二次會議，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。

二零二一年內，審核委員會曾舉行會議以審查二零二零年年報及賬目以及二零二一年中期報告及賬目，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。

截至二零二一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

截至二零二一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，二零二二年三月二十四日

**我**們沉痛宣佈，本公司之常務董事、薪酬委員會成員及提名委員會成員榮鴻慶先生（「榮先生」），太平紳士，於二零二二年三月三日安祥辭世。

於一九四七年榮先生與已故的姐夫王雲程先生一起創立了南洋紗廠有限公司，自公司成立以來，他一直對本公司作出了很多寶貴的貢獻，南洋是香港紡織業的先驅之一，引進了第一家垂直整合的紡織廠，包括紡紗、織布和染色業務。本公司對榮先生深表讚賞和致以誠摯感謝，並向他的家人致以深切慰問。

Nanyang Holdings Limited（「本公司」）董事會宣佈，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得股權持有人應佔溢利為港幣190,700,000元（二零二零年：溢利港幣86,800,000元）。本年度溢利包括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66,100,000元（已扣除21%預扣稅）、投資收益及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29,800,000元，還包括投資物業（包括合營企業所擁有）公平值之變動所產生之收益淨額港幣69,300,000元（二零二零年：虧損港幣65,700,000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，二零二一年錄得股權持有人應佔溢利為港幣121,400,000元（二零二零年：溢利港幣152,500,000元），減少了20%。每股總溢利為港幣5.59元（二零二零年：港幣2.53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3.56元（二零二零年：港幣4.44元）。本集團之每股資產淨值由港幣145.64元（於二零二零年十二月三十一日）上升至港幣160.95元（於二零二一年十二月三十一日），此乃由於其他綜合收益錄得公平值收益約港幣337,400,000元，相比於二零二零年公平值虧損約港幣363,600,000元。

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47,600,000元（二零二零年：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47,900,000元）。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

因應遏制新型冠狀病毒肺炎疫情而採取之措施，令本港房地產租賃市場持續面臨挑戰。二零二二年第一季，本集團持有的290,000平方呎工商業樓面面積的南洋廣場，潛在的新租戶到場睇樓，陷入停頓。目前出租率為92.4%。自一九九六年起，租用42,976平方呎（佔總面積14.9%）之主要租戶聯邦快遞決定於今年年底前遷出，我們已開始將該樓面推出市場放租。然而，隨著觀塘區大量新辦公室物業供應增加，吸納租戶的競爭將十分激烈。除了向新租戶提供優惠的租賃條款和具有吸引力的租金，以及保留現有租戶外，我們還將考慮提供裝修補貼費用以吸引新租戶。

---

## 業務回顧及展望 (續)

### 房地產 (續)

#### 上海

租用本集團擁有65%權益之投資－上海申南紡織有限公司約21,202平方米(佔總面積75.3%)作為養老或康復中心的新租戶，已完成清拆工作，並獲得政府相關批文可以開始裝修工作。該設施預計可於二零二三年第一季度投入營運。

申南之土地使用權和合營期將於二零二二年五月三十一日屆滿，我們正與中國合營夥伴進行洽談，在同一地點以新的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之盈利持續表現滿意。然而，因應遏制新型冠狀病毒肺炎疫情而採取之措施，導致租用地和一樓從事零售業之租戶的業務持續非常低迷。

### 金融投資

二零二一年下半年，我們投資組合之表現受到中國監管機構對互聯網、教育、促進共同繁榮的政策和防止房地產行業崩潰措施的影響。我們減持香港、中國及日本股票的投資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資組合(包括組合中持有的現金)較去年同期增加了5.6%。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446,200,000元，約佔本集團總資產8.0%。該等分散風險之投資包括約400隻個別持有。本集團錄得已變現及未變現收益淨額港幣26,900,000元與投資收益港幣3,000,000元。股票約佔80.2%(其中美國43.6%、歐洲16.4%、日本4.7%、亞太地區除日本外22.0%和新興市場13.3%)，債券12.4%(其中美國84.4%、歐洲4.0%、新興市場6.9%和其他4.7%)、商品投資2.4%及現金5.0%。

本年度由於遏止通脹預計利率將上升，地緣政治緊張，中國當局持續加強對互聯網的規範和防止房地產市場崩潰，以及遏制新型冠狀病毒肺炎疫情而採取的措施，將繼續影響全球股市。在撰寫本文時，俄羅斯和烏克蘭之間的衝突導致大宗商品價格飆升，更會進一步加劇通脹，主要股票市場經歷了大幅下滑，影響了我們的投資組合。在此期間，我們減持美國股票和新興市場債券。截至二零二二年三月二十二日(最後實際可行日期)，投資組合自年初至今下調約5.86%，而投資組合(包括組合中持有的現金)市值約為55,700,000美元或港幣435,600,000港元。

---

## 業務回顧及展望 (續)

### 金融投資 (續)

俄羅斯與烏克蘭的戰爭、中美關係、供應鏈瓶頸和高昂的能源價格給市場帶來了極大的不確定性。然而，中國為促進增長而放鬆貨幣和財政政策的行動，可能在一定程度上有助於穩定市場。我們仍然保持警惕和抱著期望，若地緣政治危機得到解決，股市可能會反彈。

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2,335,000,000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42%)。本集團就上銀二零二零年盈利收得現金股息淨額約港幣66,100,000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。上銀還設有四個辦事處於印尼雅加達、泰國曼谷、柬埔寨金邊和越南北寧。於二零二零年，上銀開始重建其台北總行大樓，預期新大樓於二零二三年落成啓用。於二零二一年一月獲取業務許可，為高資產客戶提供財富管理。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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，上銀經查核稅後淨利歸屬其業主約為新台幣14,255,600,000元(二零二零年同期：淨利歸屬其業主為新台幣13,462,900,000元)。於二零二一年十二月三十一日，上銀業主權益總計約為新台幣157,801,800,000元(二零二零年十二月三十一日：約為新台幣155,103,300,000元)。(該等數字乃據摘錄上銀網站<http://www.scsb.com.tw>。)

### 財務狀況

本集團價值港幣2,334,000,000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，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並無使用。於年底，本集團之流動資產淨值為港幣547,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣483,500,000元)。



### 僱員

於二零二一年十二月三十一日，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。

感謝所有員工在過去一年中的忠誠和支持，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額外津貼、足夠的口罩、消毒搓手液和新型冠狀病毒抗原檢測試劑盒。

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，二零二二年三月二十四日



## 本報告簡介

董事會對本集團之環境、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，概述本集團截至二零二一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」編製。

## 董事會聲明

董事會監察本集團環境、社會及管治策略的整體方向，並實行與其方向一致的措施。

董事會知悉有效可持續發展實踐的重要性，並積極將環境、社會及管治考慮因素納入關鍵業務決策。董事會監督已識別本集團與環境、社會及管治相關的重大議題之管理及控制。環境、社會及管治表現會被量化評估及檢視，並向管理層定期匯報以達至持續改進。

董事會定期評估及確定本集團的環境、社會及管治相關風險，並確保已實施適當及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。董事會還會開會討論該系統之有效性，以及截至二零二一年十二月三十一日止年度於實踐與環境、社會及管治相關的目標和指標方面所取得的進展。

## 持份者參與和重要性評估

我們保持與持份者(包括本集團僱員、客戶、股東、供應商／承包商、以及社區)開放及透明的溝通，持續通過各種渠道，如會議、熱線和電郵邀請持份者參與接觸，以收集彼等對我們環境、社會及管治表現及匯報的意見及期望。我們總結和分析了持份者的主要權益及關注重點，以助我們識別出主要的環境、社會及管治項目，有關事項亦於本報告中其他章節的相關披露中反映。

## 應對氣候變化

由於氣候變化，颱風、季節性風暴和大雨等極端天氣事件在未來可能會變得更加頻繁。為管理和緩解極端天氣事件帶來的氣候風險，保護本集團免受可能發生的財務損失，本集團制定了應對極端天氣的應急預案，旨在減少因停業造成的干擾和損失。本集團定期檢討氣候變化對其經營的影響，並針對不同的風險制定應對措施，以降低本集團面臨的風險，實現未來的可持續經營。

董事會將持續監察所有相關風險和機遇，並更新其應對氣候變化的戰略。

### 我們的環境目標摘要

我們關注本集團業務的長期可持續發展，並根據我們的目標持續審閱本集團的可持續發展績效。我們制定了以下長期目標，重點關注減排、能源及水資源使用效率提升、減少廢棄物和負責任的辦公室實踐，旨在持續改進。本報告的以下段落詳細披露了為實現目標而採取的行動和措施：

- 透過積極管理我們的物業減少溫室氣體排放；
- 通過應用創新技術提高能源使用效率和降低水消耗量；
- 透過廢棄物優化管理，並提倡循環再用方案，以減少廢棄物產生；
- 通過員工的意識和能力建設舉措推動辦公室責任實務。

### 環境保護

本集團本著可持續發展的方式經營業務。我們注重投資物業的環境保護，並透過採取多項綠化措施達成，而我們的樓宇管理人於當中擔當重要角色。我們作為南洋廣場之大業主，本集團致力於通過我們的樓宇管理人的積極監測與實踐，盡量減少大樓內的溫室氣體排放和能源消耗。我們與樓宇管理人合作，在停車場和公共區域安裝節能燈，以確保提高能源效率並減少溫室氣體排放。我們的樓宇管理人亦安裝定時控制裝置，以自動關閉無人使用區域之照明設施，並於每日晚上七時正後減少可用的乘客升降機之服務。除了與我們的樓宇管理人合作外，我們還對樓宇進行翻新和添置，以減少能源消耗和溫室氣體排放。

我們提倡在樓宇內有效利用水資源。知悉樓宇管理人透過於廁所安裝自動感應水龍頭以鼓勵智能用水，並鼓勵租戶節約用水。

我們致力在樓宇內減少廢棄物並促進資源循環再用。南洋廣場已採取負責任的廢棄物管理實務，以鼓勵減少使用、物盡其用及循環回收。

我們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。員工及其家人的健康亦是我們的首要考慮。新型冠狀病毒肺炎疫情下，我們為員工提供口罩、消毒搓手液和新型冠狀病毒抗原檢測試劑盒等防疫物資，以保障他們及其家人的健康。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。我們已按有關規定定期維修及更換，確保滅火裝置於危急時能正常使用。此外，南洋廣場由合格的專家定期檢查和維修，以確保樓宇安全。

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。

於二零二一年，本集團持續採取積極行動以抗擊新型冠狀病毒肺炎疫情。在南洋廣場大堂提供消毒搓手液予租戶及訪客，於大樓內各樓層定時清潔及消毒。

#### 發展及培訓

本集團認為，培養人才對維持業務競爭力悠關重要。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。二零二一年內，由專業團體為管理層及董事舉辦多場線下及線上研討會，涵蓋大灣區市場、企業管治與合規、反貪污及反洗錢、經濟展望及美國和香港市場的前景。我們亦關心非管理人員的培訓和發展。為辦公室人員提供在線和離線培訓，包括Microsoft 365軟件、Adobe軟件、網絡安全和勒索軟件防護的培訓。

#### 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。我們亦會每年審查和評估他們的表現，並為他們提供反饋，以找改進的空間。

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，將記錄在案並及時跟進，亦會在會議上討論任何投訴和事故，以查明發生原因和解決方案的適當性，以提高未來的服務質素。

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。與往年一樣，本集團向多間本地組織及慈善機構捐款，以協助弱勢社群，包括中華海岸老人院，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。本集團會分析及監察業務營運下的監管框架，並制定及更新相對應的內部政策。有需要的情況下，我們亦會舉辦工作坊或培訓，以加強本集團內部控制及合規程序的意識及理解。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。

以下環境及社會關鍵績效指標數據乃根據香港聯交所有限公司刊發之主板上市規則附錄二十七編制。下表僅包括適用於我們業務的定量關鍵績效指標數據披露。有關定性關鍵績效指標數據披露，請參閱本報告正文部份：

### 環境關鍵績效指標數據表

環境關鍵績效指標	單位	2021	2020
<b>A1：排放量</b>			
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	2,336.62	2,327.03
範圍1－直接排放及減除	噸二氧化碳當量	0.27	1.57
範圍2－能源間接排放	噸二氧化碳當量	2,336.35	2,325.46
<b>A2：資源使用</b>			
能源總消耗量	千瓦時	3,291,705.41	3,281,718.46
直接能源總消耗量	千瓦時	1,070.41	6,422.46
柴油	千瓦時	1,070.41	6,422.46
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	0.03
間接能源總消耗量	千瓦時	3,290,635.00	3,275,296.00
外購電力	千瓦時	3,290,635.00	3,275,296.00
間接能源總消耗量密度			
按收益計算	千瓦時／港幣千元收益	19.51	17.83
耗水量	立方米	6,799.00	10,323.00
耗水量密度			
按收益計算	立方米／港幣千元收益	0.04	0.06

社會關鍵績效指標數據表

社會關鍵績效指標數據	單位	2021	2020
<b>B1：僱傭</b>			
勞動力總數	員工人數	13	13
全職	員工人數	13	13
兼職	員工人數	–	–
男	員工人數	7	7
女	員工人數	6	6
非管理人員	員工人數	9	9
管理人員	員工人數	1	1
高層管理人員	員工人數	3	3
20至29歲	員工人數	–	–
30至39歲	員工人數	–	–
40至49歲	員工人數	1	1
50至59歲	員工人數	4	4
60歲或以上	員工人數	8	8
香港	員工人數	13	13
員工流動率	比率	0	0
<b>B2：健康與安全</b>			
包括報告年度在內的過去三年中每年因工亡故的人數和比率*	宗；比率	0; 0%	0; 0%
* 於二零一九年本集團並無發生因工亡故的人數。			
因工傷損失日數	日數	0	0
<b>B3：發展及培訓</b>			
培訓全職員工數目	員工人數	7	11
培訓全職員工比率	比率	54%	85%
男	員工人數；比率	4; 57%	5; 71%
女	員工人數；比率	3; 43%	6; 100%
非管理人員	員工人數；比率	3; 75%	7; 78%
管理人員	員工人數；比率	1; 100%	1; 100%
高層管理人員	員工人數；比率	3; 100%	3; 100%
每名全職員工的平均培訓時數	小時	6.31	7.04
男	小時	7.28	7.71
女	小時	5.17	6.25
非管理人員	小時	0.33	1.00
管理人員	小時	2.00	5.50
高層管理人員	小時	25.67	25.67

社會關鍵績效指標數據表 (續)

社會關鍵績效指標數據	單位	2021	2020
B4：勞工標準 請參閱「勞工標準」部分的披露。			
B5：供應鏈管理			
a. 供應鏈供應商數目			
供應商數目	供應商數目	23	23
b. 按地區劃分的供應商數目			
香港			
供應商	供應商數目	23	23
B6：產品責任 我們的主要業務為物業投資，此責任並不適用。			
B7：反貪污 於報告期內，發行人或其僱員涉及貪污訴訟個案數目及處理結果			
		報告期內，本集團或其員工並無發生此類訴訟個案。	
B8：社區投資			
a. 捐款金額／重點領域的捐贈金額			
食品安全和關顧弱勢群體	港元	6,000	3,060



# 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36至97頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二一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，包括主要會計政策及其他解釋性信息。

### 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 貴集團於二零二一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、15及16

於二零二一年十二月三十一日，貴集團之投資物業按公平值港幣2,499,000,000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60,490,000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：

- 我們評價了管理層對投資物業的估值過程，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素的水平，評估了重大錯報的固有風險。
- 我們已評價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。
- 我們評估了在適用的財務報告準則下與投資物業公平值計量相關披露的充分性。

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。

---

#### 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。
- 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。

# 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)

- 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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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，二零二二年三月二十四日

# 合併利潤表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
收入	5	168,647	183,674
其他收益	5	<u>26,854</u>	<u>41,529</u>
收入與其他收益	5	195,501	225,203
直接成本	6	<u>(17,031)</u>	<u>(16,368)</u>
毛利		178,470	208,835
行政開支	6	(43,383)	(40,687)
其他經營開支，淨額	8	(1,022)	(518)
投資物業公平值之變動		<u>67,100</u>	<u>(35,600)</u>
經營溢利		201,165	132,030
財務收益	9	154	166
財務開支	9	(71)	(658)
應佔合營企業之溢利／(虧損)		<u>10,992</u>	<u>(18,880)</u>
除所得稅前溢利		212,240	112,658
所得稅開支	10	<u>(21,523)</u>	<u>(25,892)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>190,717</u>	<u>86,766</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u>港幣5.59元</u>	<u>港幣2.53元</u>
股息	12	<u>47,555</u>	<u>47,859</u>

第42至97頁之附註為本財務報表之整體部份。

# 合併綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
年內溢利	190,717	86,766
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	2,570	6,880
外幣折算差額	13,691	(12,373)
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)	337,364	(363,601)
除稅後年內其他綜合收益	353,625	(369,094)
本公司股權持有人應佔綜合收益總額	544,342	(282,328)

第42至97頁之附註為本財務報表之整體部份。

# 合併資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	177	162
使用權資產	14	619	5,565
投資物業	15	2,499,000	2,431,900
合營企業之投資	16	99,987	91,369
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	18	2,338,897	1,989,688
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	20	9,242	4,918
		<u>4,947,922</u>	<u>4,523,602</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	9,858	9,860
按公平值透過損益記賬的金融資產	20	446,161	407,094
應收稅款		1,174	-
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款	21	4,606	4,700
— 現金及現金等價物	21	143,819	123,243
		<u>605,618</u>	<u>544,897</u>
<b>總資產</b>		<u>5,553,540</u>	<u>5,068,499</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	22	3,397	3,419
其他儲備	23	2,019,050	1,665,106
保留溢利	23	3,444,492	3,310,383
		<u>5,466,939</u>	<u>4,978,908</u>
<b>總權益</b>		<u>5,466,939</u>	<u>4,978,908</u>

# 合併資產負債表 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	14	–	611
遞延所得稅負債	25	27,520	26,442
其他非流動負債		1,205	1,184
		<u>28,725</u>	<u>28,237</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	57,265	54,981
當期所得稅負債		–	1,530
租賃負債	14	611	4,843
		<u>57,876</u>	<u>61,354</u>
<b>總負債</b>		<u>86,601</u>	<u>89,591</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>5,553,540</u>	<u>5,068,499</u>

第42至97頁之附註為本財務報表之整體部份。

第36至97頁之財務報表已由董事會於二零二二年三月二十四日批核，並代表董事會簽署。

榮智權  
董事

陳珍妮  
董事



# 合併權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
於一月一日之總權益		4,978,908	5,321,713
年內溢利		190,717	86,766
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	23	2,570	6,880
外幣折算差額	23	13,691	(12,373)
隨後不會重新分類至損益之項目			
其他綜合收益記賬的金融資產公平值收益／(虧損)	23	337,364	(363,601)
除稅後其他綜合收益總額		353,625	(369,094)
綜合收益總額		544,342	(282,328)
與權益持有者之交易：			
二零二零年／二零一九年末期股息	23	(23,891)	(24,061)
特別股息	23	(23,890)	(24,061)
股份回購及註銷	23	(8,530)	(12,355)
與權益持有者之交易總額		(56,311)	(60,477)
於十二月三十一日之總權益		5,466,939	4,978,908

第42至97頁之附註為本財務報表之整體部份。

# 合併現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>經營產生之現金流量</b>			
經營產生之現金流入淨額	26(甲)	15,854	38,939
支付利息		(50)	(202)
已付利得稅		(5,075)	(6,853)
		<u>10,729</u>	<u>31,884</u>
<b>經營活動之現金流入淨額</b>			
		10,729	31,884
<b>投資活動之現金流量</b>			
利息收入		154	166
購買機器與設備		(85)	(6)
已收按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息	26(乙)	66,248	74,625
已收一間合營企業之股息	26(乙)	4,450	4,422
		<u>70,767</u>	<u>79,207</u>
<b>投資活動之現金流入淨額</b>			
		70,767	79,207
<b>融資活動之現金流量</b>			
回購股份		(8,530)	(12,355)
已付股息		(47,781)	(48,122)
租賃付款之本金部份	26(丙)	(4,843)	(4,757)
減少已抵押銀行存款	26(丙)	94	5,924
提取短期借款	26(丙)	-	6,000
償還短期借款	26(丙)	-	(15,312)
		<u>(61,060)</u>	<u>(68,622)</u>
<b>融資活動之現金流出淨額</b>			
		(61,060)	(68,622)
現金及現金等價物之淨值增加		20,436	42,469
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		140	(100)
		<u>143,819</u>	<u>123,243</u>
十二月三十一日結存之現金及現金等價物	21	143,819	123,243

第42至97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二零二二年三月二十四日批准刊發。

## 2 重要會計政策

編製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 編製基準

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均按公平值列賬而作出修訂。

編製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) 於二零二一年生效之準則修改

截至二零二一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)  
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)

與2019新型冠狀病毒肺炎相關的租金優惠  
第二階段利率基準改革

**2 重要會計政策 (續)**

**2.1 編製基準 (續)**

(甲) 於二零二一年生效之準則修改 (續)

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。

(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 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第3號(修改)	概念框架之提述 <sup>(5)</sup>
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 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則第16號(修改)	租賃 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第1號(修改)	負債分類為流動或非流動 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第1號(修改)	會計政策披露 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第8號(修改)	會計估計定義 <sup>(3)</sup>
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 <sup>(3)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第37號(修改)	有償合約—履行合約的成本 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
會計指引第5號(經修訂)	同一控制下業務合併的會計處理 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(3)</sup>

(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。

## 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 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)

### 2.5 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「其他經營收益／(開支)，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)

### 2.5 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)

### 2.6 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。

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：

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2.8)。

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。

### 2.7 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。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)**

**2.8 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。

**2.9 金融資產**

**(甲)分類**

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)

### 2.9 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

債務工具的后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)**

**2.9 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**

對於按攤銷成本計量的債務工具，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) 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 重要會計政策 (續)

### 2.10 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。

### 2.11 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。

### 2.12 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。

### 2.13 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)**

**2.14 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)**

**2.14 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。

**2.15 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。

**2.16 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)

### 2.16 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。

### 2.17 收入確認

#### (甲) 租金及管理費收入

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之利息收入用實際利率法計算，並於損益中確認。

### 2.18 租賃

於本集團預期可使用租賃資產之日，租賃將被確認為一項使用權資產和相應租賃負債。

租賃產生之資產及負債初始以現值基準計量。租賃負債包括固定付款(包括實質性的固定付款)，扣除任何應收租賃獎勵。根據合理確定續租選擇權所作的租賃付款亦計入負債的計量中。

租賃付款採用租賃中隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中以類似條款、抵押及條件借入獲得類似與使用權資產價值的資產所需資金而必須支付的利率。

租賃付款均在本金及財務費用之間分攤。財務費用於租賃期內計入損益，以計算各期間負債結餘的固定週期利率。

---

## 2 重要會計政策 (續)

### 2.18 租賃 (續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前所作的任何租賃付款，扣除任何已收租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般按資產可使用年期及租賃期限(以較短者為準)以直線法折舊。

與短期及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租賃期為十二個月或少於十二個月的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入在租賃期內按直線法於利潤表內確認。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

### 2.19 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 重要會計政策 (續)

### 2.20 股本

普通股被分類為權益。

### 2.21 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。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116,945,000元(二零二零年：港幣99,484,000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，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加/下降港幣13,748,000元(二零二零年：港幣11,919,000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及銀行存款，主要涉及歐元、日圓、人民幣、英鎊、瑞士法郎及新台幣。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。

於二零二一年十二月三十一日，假若港元兌歐元貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣2,255,000元(二零二零年：港幣1,584,000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現金及現金等價物所得的匯兌收益／虧損(二零二零年：按公平值透過損益記賬的金融資產及現金及現金等價物)。

於二零二一年十二月三十一日，假若港元兌日圓貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣430,000元(二零二零年：港幣361,000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。

於二零二一年十二月三十一日，假若港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣595,000元(二零二零年：港幣724,000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及現金及現金等價物所得的匯兌收益／虧損。

於二零二一年十二月三十一日，假若港元兌英鎊貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣733,000元(二零二零年：港幣668,000元)，主要因為兌換以英鎊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。

於二零二一年十二月三十一日，假若港元兌瑞士法郎貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣420,000元(二零二零年：港幣422,000元)，主要因為兌換以瑞士法郎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。

於二零二一年十二月三十一日，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116,748,000元(二零二零年：港幣99,254,000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。

於二零二一年十二月三十一日，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798,000元(二零二零年：港幣586,000元)，主要由於銀行存款的利息收入增加／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主要由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，於二零二一年十二月三十一日及二零二零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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
A至AAA	8,649	7,098
B至BBB	-	1,582
未評級(附註)	2,630	2,900
	<u>11,279</u>	<u>11,580</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
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	3,143	–	–	3,143
租金及管理費按金	15,453	2,012	1,732	19,197
其他應付款項及應計費用(減撥備)	25,939	–	–	25,939
租賃負債	612	–	–	612
	<u>45,147</u>	<u>2,012</u>	<u>1,732</u>	<u>48,891</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	3,368	–	–	3,368
租金及管理費按金	13,636	4,648	1,208	19,492
其他應付款項及應計費用(減撥備)	23,966	–	–	23,966
租賃負債	4,892	612	–	5,504
	<u>45,862</u>	<u>5,260</u>	<u>1,208</u>	<u>52,330</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。

於二零二一年及二零二零年，本集團之策略乃是維持借貸於低水平。

在二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日本集團的債務對權益比率摘要如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
租賃負債(附註14)	611	5,454
債務	611	5,454
總權益	5,466,939	4,978,908
債務對權益比率	0.01%	0.1%

債務對權益比率由0.1%減少至0.01%，乃由於租賃負債的結算所引致。

#### 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二零二一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15。

	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
<b>資產</b>				
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	–	–	9,242	9,242
按公平值透過損益記賬的流動金融資產	279,645	134,045	32,471	446,161
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	2,338,897	–	–	2,338,897
<b>總資產</b>	<b>2,618,542</b>	<b>134,045</b>	<b>41,713</b>	<b>2,794,300</b>

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	合計 港幣千元
<b>資產</b>				
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
<b>總資產</b>	<b>2,234,303</b>	<b>106,255</b>	<b>61,142</b>	<b>2,401,700</b>

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。

於二零二一年十二月三十一日，價值港幣9,242,000元(二零二零年：港幣4,918,000元)之按公平值透過損益記賬的非流動金融資產及價值港幣32,471,000元(二零二零年：港幣56,224,000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。

下表顯示截至二零二一年十二月三十一日止年度第3層金融工具的變動：

	按公平值 透過損益 記賬的 非流動 金融資產 港幣千元	按公平值 透過損益 記賬的 流動 金融資產 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二零年一月一日	4,606	110,308	114,914
添置	-	335	335
出售	-	(57,275)	(57,275)
在損益確認之公平值變動	312	2,856	3,168
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	4,918	56,224	61,142
添置	2,331	1,165	3,496
出售	-	(27,140)	(27,140)
在損益確認之公平值變動	1,993	2,222	4,215
於二零二一年十二月三十一日	9,242	32,471	41,713

#### 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二零二一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15。

##### 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

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。

#### 5 收入與其他收益及分部資料

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收益淨額。年內已確認之收入與其他收益如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	70,361	74,380
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,986	3,213
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	83,828	94,462
投資物業之管理費收入	11,112	11,438
其他	360	181
	168,647	183,674
其他收益		
按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現收益淨額	26,854	41,529
	195,501	225,203

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。於二零二一年十二月三十一日，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185,000元(二零二零年：港幣156,000元)。

**5 收入與其他收益及分部資料** (續)

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。

截至二零二一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
收入與其他收益	81,593	113,908	195,501
分部業績	94,073	107,092	201,165
財務收益			154
財務開支			(71)
應佔合營企業之溢利	10,992	–	10,992
除所得稅前溢利			212,240
所得稅開支			(21,523)
本公司股權持有人應佔溢利			190,717
其他項目			
物業、機器及設備之折舊	(45)	(25)	(70)
投資物業之公平值收益	67,100	–	67,100

附註：

使用權資產均集中管理，而截至二零二一年十二月三十一日止年度已變現使用權資產之折舊為港幣4,946,000元。

5 收入與其他收益及分部資料 (續)

截至二零二零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
收入與其他收益	85,818	139,385	225,203
分部業績	(1,293)	133,323	132,030
財務收益			166
財務開支			(658)
應佔合營企業之虧損	(18,880)	–	(18,880)
除所得稅前溢利			112,658
所得稅開支			(25,892)
本公司股權持有人應佔溢利			86,766
其他項目			
物業、機器及設備之折舊	(34)	(23)	(57)
投資物業之公平值虧損	(35,600)	–	(35,600)

附註：

使用權資產均集中管理，而截至二零二零年十二月三十一日止年度已變現使用權資產之折舊為港幣4,946,000元。

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負債、租賃負債及其他非流動負債，均集中管理。

5 收入與其他收益及分部資料 (續)

於二零二一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	2,506,929	2,946,005	5,452,934
使用權資產			619
合營企業之投資	99,987	–	99,987
			<u>5,553,540</u>
分部負債	52,901	4,364	57,265
未分配負債			29,336
			<u>86,601</u>

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
			<u>5,068,499</u>
分部負債	52,673	3,838	56,511
未分配負債			33,080
			<u>89,591</u>

**5 收入與其他收益及分部資料** (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收益分析如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
香港	69,340	102,966
美國	15,115	10,604
歐洲	16,718	14,246
臺灣	83,713	94,462
其他國家	10,615	2,925
	<u>195,501</u>	<u>225,203</u>

於二零二一年十二月三十一日，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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
香港	2,499,694	2,437,503
中國內地	100,089	91,493
	<u>2,599,783</u>	<u>2,528,996</u>

**6 按性質分類之開支**

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
核數師酬金	1,697	1,697
物業、機器及設備之折舊	70	57
使用權資產之折舊	4,946	4,946
有關投資物業之直接經營支出		
— 產生租金收入	2,195	1,763
— 不會產生租金收入	244	113
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註7)	31,615	29,251
投資物業之管理費開支	12,190	12,190
法律及專業費用	1,189	1,241
其他	6,268	5,797
	<u>60,414</u>	<u>57,055</u>

**7 僱員福利開支**

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
工資與薪酬	31,398	29,036
退休金成本—界定供款計劃(附註甲)	217	215
	<u>31,615</u>	<u>29,251</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31,430元(二零二零年：港幣32,765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

截至二零二一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 <sup>#</sup>	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	
畢紹傅先生	540	-	-	-	-	-	540
榮鴻慶先生	24	5,769	2,326	277	141	18	8,555
榮智權先生	24	5,769	2,326	99	294	18	8,530
史習陶先生	540	-	-	-	-	-	540
榮康信先生	300	-	-	-	-	-	300
黃志光先生	480	-	-	-	-	-	480
陳珍妮女士	24	2,579	691	-	-	18	3,312
總額	1,932	14,117	5,343	376	435	54	22,257

截至二零二零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 <sup>#</sup>	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	
畢紹傅先生	540	-	-	-	-	-	540
榮鴻慶先生	24	5,574	2,247	288	135	18	8,286
榮智權先生	24	5,574	2,247	105	212	18	8,180
史習陶先生	540	-	-	-	-	-	540
榮康信先生	300	-	-	-	-	-	300
黃志光先生	480	-	-	-	-	-	480
陳珍妮女士	24	2,441	655	-	-	18	3,138
總額	1,932	13,589	5,149	393	347	54	21,464

<sup>#</sup> 其他福利代表車輛津貼。



**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(二零二零年：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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
薪金、僱主房屋及其他津貼、實物利益	3,346	3,210
僱主退休計劃供款	36	36
	<u>3,382</u>	<u>3,246</u>

此等薪酬在下列範圍內：

	人數	
	2021	2020
薪酬範圍		
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	1	1
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

**8 其他經營開支，淨額**

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
經營產生之匯兌收益，淨額	459	605
其他	(1,481)	(1,123)
	<u>(1,022)</u>	<u>(518)</u>

9 財務收益／(開支)

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>財務收益</b>		
銀行利息收入	154	166
<b>財務開支</b>		
短期借款之利息支出	-	(67)
租賃負債及其他非流動負債之利息支出	(71)	(156)
融資活動之淨滙虧損	-	(435)
	(71)	(658)

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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 香港利得稅	2,918	3,975
— 預扣稅	18,074	20,545
— 過往年度撥備(剩餘)／不足	(547)	381
	20,445	24,901
遞延所得稅(附註25)	1,078	991
	21,523	25,892

年內，本集團應佔合營企業所得稅開支合共港幣2,403,000元(二零二零年：港幣1,677,000元)，已包括在合併利潤表的應佔合營企業之業績。

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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
除所得稅前溢利	212,240	112,658
調整：應佔合營企業之(溢利)/虧損	(10,992)	18,880
	<u>201,248</u>	<u>131,538</u>
按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算	33,206	21,704
無須課稅之收入	(32,381)	(23,757)
不可扣稅之開支	3,609	7,107
稅務優惠(附註)	(165)	(165)
過往年度當期所得稅撥備(剩餘)/不足	(547)	381
沒有確認的稅損	6	77
使用早前未確認的稅損	(279)	-
海外投資之股息收入及合營企業之未分派溢利的預扣稅	18,074	20,545
	<u>21,523</u>	<u>25,892</u>
所得稅開支	<u>21,523</u>	<u>25,892</u>

附註：

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。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。

	2021	2020
<b>溢利(港幣千元)</b>		
本公司股權持有人應佔溢利	190,717	86,766
<b>股份數目(千股)</b>		
已發行普通股份之加權平均股數	34,092	34,322
<b>每股溢利(港元)</b>		
基本及攤薄(附註)	5.59	2.53

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**

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
二零二一年擬派末期股息每股港幣0.70元 (二零二零年：每股港幣0.70元)	23,777	23,929
二零二一年擬派特別股息每股港幣0.70元 (二零二零年：每股港幣0.70元)	23,778	23,930
	47,555	47,859

於二零二二年三月二十四日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股港幣0.70元(二零二零年：港幣0.70元)及特別股息每股港幣0.70元(二零二零年：港幣0.70元)，即總股息分派額約為港幣47,600,000元(二零二零年：港幣47,900,000元)。此等擬派股息將於二零二二年五月二十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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	152	10	162
添置	–	85	85
折舊	(50)	(20)	(70)
期末賬面淨值	<u>102</u>	<u>75</u>	<u>177</u>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>			
成本	6,089	2,414	8,503
累積折舊及減值虧損	(5,987)	(2,339)	(8,326)
賬面淨值	<u>102</u>	<u>75</u>	<u>177</u>
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	205	8	213
添置	–	6	6
折舊	(53)	(4)	(57)
期末賬面淨值	<u>152</u>	<u>10</u>	<u>162</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>			
成本	6,089	2,329	8,418
累積折舊及減值虧損	(5,937)	(2,319)	(8,256)
賬面淨值	<u>152</u>	<u>10</u>	<u>162</u>

**14 租賃**

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃信息。

**(甲) 於合併資產負債表中確認的金額**

合併資產負債表列示了下列租賃相關款項：

	二零二一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元
<b>使用權資產</b>		
辦公室	619	5,565
<b>租賃負債</b>		
流動	611	4,843
非流動	-	611
	<u>611</u>	<u>5,454</u>

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度內，並無使用權資產的添置。

**(乙) 於合併利潤表中確認的金額**

合併利潤表列示了下列租賃相關款項：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
使用權資產之折舊(附註6)	4,946	4,946
利息支出(計入財務開支)	50	135
	<u>5,000</u>	<u>5,081</u>

於二零二一年租賃導致的現金流出總額約為港幣4,893,000元(二零二零年：港幣4,892,000元)。

**(丙) 本集團的租賃活動及其會計處理**

本集團根據經營租賃租用一處物業，主要用作辦公室。租賃合同是三年(二零二零年：三年)固定定期，租約付款在合同期內固定，租賃均不包括或然租金。

15 投資物業

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日期初結餘	2,431,900	2,467,500
公平值變動	67,100	(35,600)
	<u>2,499,000</u>	<u>2,431,900</u>
於十二月三十一日期末結餘	<u>2,499,000</u>	<u>2,431,900</u>

本集團賬面總值為港幣2,334,000,000元(二零二零年：港幣2,272,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押，於二零二一年十二月三十一日及二零二零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二零二一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：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與上年度估值報告相比之物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

**15 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。

於二零二一年十二月三十一日，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
	2021 港幣千元	2020 港幣千元			
商業	2,385,000	2,322,000	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣6,856元— 港幣13,717元(二零二零年：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1,680,000元—港幣2,250,000元 (二零二零年：每個售價港幣1,530,000元— 港幣2,050,000元)	
工業	114,000	109,900	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣2,696元 (二零二零年：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600,000元—港幣720,000元 (二零二零年：每個售價港幣540,000元— 港幣650,000元)	
	2,499,000	2,431,900			

有關投資物業租賃之應收的最低租賃付款額，參見附註27。



16 合營企業之投資

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
應佔資產淨值	99,987	91,369

於二零二一年十二月三十一日，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60,490,000元(二零二零年：港幣55,344,000元)。

本集團就合營企業之投資並無承諾及或然負債。

17 金融工具(按類別)

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>根據合併資產負債表的資產</b>		
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)	2,253	2,384
已抵押銀行存款	4,606	4,700
現金及現金等價物	143,819	123,243
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	2,338,897	1,989,688
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	9,242	4,918
按公平值透過損益記賬的金融資產	446,161	407,094
	<u>2,944,978</u>	<u>2,532,027</u>
	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>根據合併資產負債表的負債</b>		
按攤銷成本計量的金融負債		
應付貿易賬款及其他應付款項(不包括撥備)	48,279	46,826
租賃負債	611	5,454
	<u>48,890</u>	<u>52,280</u>

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**

**(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。

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
上市權益證券－香港	3,934	4,617
上市權益證券－香港以外	2,334,963	1,985,071
	<u>2,338,897</u>	<u>1,989,688</u>

**(乙) 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的變動如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
於一月一日	1,989,688	2,364,390
外幣折算差額	11,845	(11,101)
於權益確認之淨公平值收益／(虧損)	337,364	(363,601)
	<u>2,338,897</u>	<u>1,989,688</u>
於十二月三十一日	<u>2,338,897</u>	<u>1,989,688</u>

18 按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產 (續)

(乙) 按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產 (續)

按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之賬面值以下列貨幣為單位：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
新台幣(附註)	2,334,963	1,985,071
其他	3,934	4,617
	<u>2,338,897</u>	<u>1,989,688</u>

附註：

按公平值透過其他綜合收益記賬的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	4,481,603,140股普通股 每股面值新台幣10元	3.96%

19 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
應收貿易賬款(附註甲)	202	185
其他應收款項、預付款項及按金	8,044	8,215
應收合營企業賬款(附註丙)	1,612	1,460
	<u>9,858</u>	<u>9,860</u>

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。於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
30日內	<u>202</u>	<u>185</u>

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

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
非上市證券		
債務證券	9,242	4,918
	-----	-----
<b>流動資產</b>		
上市證券		
權益證券	158,682	152,118
債務證券	11,279	11,580
基金投資	109,684	80,917
	-----	-----
	279,645	244,615
	-----	-----
非上市證券		
權益證券	31,478	26,505
債務證券	1,000	1,000
基金投資	134,038	134,974
	-----	-----
	166,516	162,479
	-----	-----
	446,161	407,094
	-----	-----
	455,403	412,012
	-----	-----

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26)。

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172,962,000元(二零二零年：港幣165,552,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產已用作銀行信貸之抵押。

**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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
歐羅	43,091	31,513
日圓	8,596	7,212
港元	28,361	37,863
美元	335,396	293,131
其他	39,959	42,293
	<u>455,403</u>	<u>412,012</u>

**21 現金及銀行結餘**

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
現金及現金等價物	143,819	123,243
已抵押銀行存款(附註甲)	4,606	4,700
	<u>148,425</u>	<u>127,943</u>

附註：

(甲)於二零二一年十二月三十一日，合共價值港幣4,606,000元(二零二零年：港幣4,700,000元)之銀行存款已用作銀行信貸之抵押。

(乙)銀行及庫存的現金的賬面值主要以下列貨幣為單位：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
港元	119,288	103,429
美元	26,280	23,470
其他	2,857	1,044
	<u>148,425</u>	<u>127,943</u>

(丙)信貸風險的最高風險承擔為港幣148,425,000元(二零二零年：港幣127,943,000元)。

22 股本

	股數	總額 港幣千元
已發行及繳足普通股：		
二零二零年一月一日	34,476,738	3,448
股份回購及註銷	(291,500)	(29)
	<u>34,185,238</u>	<u>3,419</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	34,185,238	3,419
股份回購及註銷	(217,500)	(22)
	<u>33,967,738</u>	<u>3,397</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>33,967,738</u>	<u>3,397</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回本公司股份合共 217,500 股 (二零二零年：291,500 股)，該等股份於購回後已被註銷。總價格港幣 8,530,000 元 (二零二零年：港幣 12,355,000 元) 已自保留溢利中扣除，而購回之股份面值港幣 21,750 元 (二零二零年：港幣 29,150 元) 已轉撥往資本贖回儲備。



23 儲備

	實繳盈餘 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
於二零二一年一月一日	2,459	1,529,434	56,175	1,000	76,000	7,758	(9,301)	1,581	3,310,383	4,975,489
外幣折算差額	-	-	-	-	-	-	13,691	-	-	13,691
應佔合營企業其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	2,570	-	-	2,570
按公平值透過其他綜合收益記賬 的金融資產公平值收益	-	337,364	-	-	-	-	-	-	-	337,364
二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,891)	(23,891)
二零二零年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,890)	(23,890)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	190,717	190,717
轉撥往一間合營企業之法定儲備	-	-	-	-	-	297	-	-	(297)	-
股份回購及註銷	-	-	-	-	-	-	-	22	(8,530)	(8,508)
於二零二一年十二月三十一日	2,459	1,866,798	56,175	1,000	76,000	8,055	6,960	1,603	3,444,492	5,463,542
於二零二零年一月一日	2,459	1,893,035	56,175	1,000	76,000	7,505	(3,808)	1,552	3,284,347	5,318,265
外幣折算差額	-	-	-	-	-	-	(12,373)	-	-	(12,373)
應佔合營企業其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	6,880	-	-	6,880
按公平值透過其他綜合收益記賬的 金融資產公平值虧損	-	(363,601)	-	-	-	-	-	-	-	(363,601)
二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,061)	(24,061)
二零一九年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,061)	(24,061)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	86,766	86,766
轉撥往一間合營企業之法定儲備	-	-	-	-	-	253	-	-	(253)	-
股份回購及註銷	-	-	-	-	-	-	-	29	(12,355)	(12,326)
於二零二零年十二月三十一日	2,459	1,529,434	56,175	1,000	76,000	7,758	(9,301)	1,581	3,310,383	4,975,489

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)**

**按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產儲備**

如附註2.9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。於二零二一年十二月三十一日，法定儲備包括法定盈餘儲備港幣4,027,500元(二零二零年：港幣3,879,000元)及企業發展儲備港幣4,027,500元(二零二零年：港幣3,879,000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**

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
應付貿易賬款(附註甲)	3,143	3,368
租金及管理費按金	19,197	19,492
其他應付款項及應計費用	34,925	32,121
	<u>57,265</u>	<u>54,981</u>

附註：

(甲)於二零二一年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
30日內	<u>3,143</u>	<u>3,368</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 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。

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後結算	(27,520)	(26,442)

遞延所得稅項之淨變動如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
於一月一日結餘	(26,442)	(25,451)
在合併利潤表內支銷之稅項(附註10)	(1,078)	(991)
於十二月三十一日結餘	(27,520)	(26,442)

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
於二零二零年一月一日	(25,505)
在合併利潤表內支銷	(937)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	(26,442)
在合併利潤表內支銷	(1,078)
於二零二一年十二月三十一日	(27,520)

**25 遞延所得稅(續)**

遞延所得稅資產：

	可抵扣暫時性 差異 港幣千元
二零二零年一月一日	54
在合併利潤表內支銷	(54)
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日，二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	—
	<hr/>

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1,318,000元(二零二零年：港幣2,970,000元)確認遞延所得稅資產港幣217,000元(二零二零年：港幣490,000元)。此等可抵扣虧損並無到期日。

**26 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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
除所得稅前溢利	212,240	112,658
應佔合營企業之(溢利)/虧損	(10,992)	18,880
財務(收益)/開支，淨額(不計入匯兌差額)	(83)	57
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	(83,828)	(94,462)
匯兌虧損/(收益)，淨額	3,531	(2,178)
物業、機器及設備之折舊	70	57
使用權資產之折舊	4,946	4,946
投資物業公平值之變動	(67,100)	35,600
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營溢利	58,784	75,558
應收貿易賬款及其他應收款項減少	2	912
按公平值透過損益記賬的金融資產增加	(45,216)	(39,197)
應付貿易賬款及其他應付款項增加	2,284	1,666
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	15,854	38,939
	<hr/>	<hr/>

26 綜合現金流量表附註 (續)

(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之股息收入：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
股息收入	88,772	99,592
預扣稅支出	(18,074)	(20,545)
	<u>70,698</u>	<u>79,047</u>

(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	租賃負債 港幣千元	短期借款 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二一年一月一日結餘	(4,700)	5,454	-	754
現金流入	94	-	-	94
現金流出	-	(4,843)	-	(4,843)
	<u>(4,606)</u>	<u>611</u>	<u>-</u>	<u>(3,995)</u>
於二零二零年一月一日結餘	(10,624)	10,211	8,877	8,464
現金流入	5,924	-	6,000	11,924
現金流出	-	(4,757)	(15,312)	(20,069)
外幣折算差額	-	-	435	435
	<u>(4,700)</u>	<u>5,454</u>	<u>-</u>	<u>754</u>

**27 未來應收租金**

投資物業乃根據經營租賃安排出租予租戶，以收取租戶每月應付租金。

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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
一年內	53,222	54,734
一年後但五年內	33,976	35,816
	<u>87,198</u>	<u>90,550</u>

**28 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

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	24,261	23,404
退休計劃供款	72	72
	<u>24,333</u>	<u>23,476</u>

(乙) 關連方結餘

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
應收合營企業款項(附註19)	<u>1,612</u>	<u>1,460</u>

29 本公司之資產負債表及儲備變動

	於十二月三十一日	
	2021	2020
	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
附屬公司之投資	378,782	378,782
	-----	-----
<b>應收流動資產</b>		
應收貿易賬款及其他應收款項	277	151
應收附屬公司款項	152,803	152,803
現金及現金等價物	9,617	12,719
	-----	-----
	162,697	165,673
	-----	-----
<b>總資產</b>	<b>541,479</b>	<b>544,455</b>
	-----	-----
<b>權益</b>		
本公司股權持有人應佔股本及儲備		
股本	3,397	3,419
其他儲備(附註)	357,844	357,822
保留溢利(附註)	108,165	117,646
	-----	-----
<b>總權益</b>	<b>469,406</b>	<b>478,887</b>
	-----	-----
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	4,015	3,564
應付附屬公司款項	68,058	62,004
	-----	-----
	72,073	65,568
	-----	-----
<b>總權益及負債</b>	<b>541,479</b>	<b>544,455</b>
	-----	-----

29 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
於二零二一年一月一日	356,241	1,581	117,646	475,468
本年度溢利	-	-	46,830	46,830
股份回購及註銷	-	22	(8,530)	(8,508)
二零二零年末期股息	-	-	(23,891)	(23,891)
二零二零年特別股息	-	-	(23,890)	(23,890)
	<u>356,241</u>	<u>1,603</u>	<u>108,165</u>	<u>466,009</u>
於二零二零年一月一日	356,241	1,552	123,117	480,910
本年度溢利	-	-	55,006	55,006
股份回購及註銷	-	29	(12,355)	(12,326)
二零一九年末期股息	-	-	(24,061)	(24,061)
二零一九年特別股息	-	-	(24,061)	(24,061)
	<u>356,241</u>	<u>1,581</u>	<u>117,646</u>	<u>475,468</u>



**30 附屬公司**

於二零二一年十二月三十一日，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	
					2021	2020
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%

**30 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	
					2021	2020
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%
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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日

---

## 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%