



# 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 2023

目 錄	頁數
集團財務摘要	1
管理層評論	2-7
未經審核簡明合併利潤表	8
未經審核簡明合併綜合收益表	9
未經審核簡明合併資產負債表	10
未經審核簡明合併權益變動表	11
未經審核簡明合併現金流量表	12
簡明合併中期財務資料附註	13-29

## 集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	
收入與其他收益／(虧損)	<b>142,565</b>	55,552	157%
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>125,809</b>	(10,314)	1,320%
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	<b>(28,703)</b>	21,819	(232%)
	<b>97,106</b>	11,505	744%
每股溢利／(虧損)	<b>港幣3.70元</b>	港幣(0.30)元	1,333%
每股溢利 — 經扣除投資物業公平值之變動及 相關稅務影響	<b>港幣2.86元</b>	港幣0.34元	741%

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二三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125,800,000元(二零二二年：虧損港幣10,300,000元)。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二零二二年盈利派發之股息收入約港幣67,200,000元(已扣除21%預扣稅)，以及來自投資組合之投資收益港幣2,300,000元與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約港幣20,500,000元，並包括投資物業(包括合營企業所擁有)公平值之收益淨額港幣28,700,000元(二零二二年：虧損港幣21,800,000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97,100,000元(二零二二年：港幣11,500,000元)。每股溢利為港幣3.70元(二零二二年：每股虧損港幣0.30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2.86元(二零二二年：港幣0.34元)。期內，綜合收益總額增加港幣165,800,000元。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

儘管所有新冠肺炎防疫措施已解除，但本地房地產市場仍面臨挑戰。我們位於觀塘的南洋廣場之工商業樓面的租賃活動受到經濟疲弱，以及觀塘區有大量商廈樓面供應的影響，導致吸納為數不多之潛在租戶的競爭激烈。為了留住現有租戶，我們於續租時下調租金，並提供優惠的租賃條款和相宜的租金水平，以吸引新租戶。本集團所持有的290,000平方呎工商業樓面面積，目前出租率約為80%。

#### 上海

申南工商登記經營期限已延長至二零四二年五月三十一日，但其土地使用權和合營期已於二零二二年五月三十一日屆滿。我們正與中國合營夥伴洽談繼續在同一地點營運合營企業，但必須先解決土地問題。

#### 深圳

本集團持有45%股權的南方紡織有限公司之盈利持續表現滿意。總樓面面積約18,400平方呎已全部租予第三方。儘管二零二三年年初中國重新開放，但經濟仍然疲弱，從事零售業之租戶的業務持續放緩。

## 業務回顧及展望 (續)

### 金融投資

二零二三年上半年，全球經濟增長失衡。中國在年初重新開放，提振了人們對當地經濟和全球經濟前景的期望。然而，最近發佈的疲弱數據顯示，經濟復甦可能慢於預期。與此同時，美國、日本和歐洲的市場表現良好，利率似見頂，通脹似趨穩，或於有些情況下甚至正在回落。在此期間，我們增持投資級別債券的投資。截至二零二三年六月三十日止六個月，投資組合(包括組合中持有的現金)上升約5.8%。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383,600,000元，約佔本集團總資產7.2%。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20,500,000元與投資收益港幣2,300,000元。股票約佔71.3%(其中美國49.5%、歐洲18.2%、日本3.1%、亞太地區除日本外15.3%和新興市場13.9%)，債券22%(其中美國85%、歐洲7.3%、新興市場和其他7.7%)，商品投資3.5%及現金3.2%。

今年餘下時間，經濟前景不確定，我們對美國和歐洲的利率週期可能即將結束抱有期望。中國當局最近採取促進經濟增長和穩定房地產市場，以及其他行業的措施，很可能為市場帶來支持。截至二零二三年八月十四日(最後實際可行日期)，投資組合從年初至今上升約6.6%，投資組合(包括現金)之價值約為51,000,000美元或港幣399,300,000元。我們保持謹慎，並將密切留意任何新投資機遇。

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，上銀為一家在臺灣註冊成立的公司，其股份於臺灣證券交易所上市(證券代號：5876)。本集團現持有其股份190,585,095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2,145,800,000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40.4%)。本集團就上銀二零二二年盈利收得現金股息淨額約港幣67,200,000元。(二零二二年：就上銀二零二一年盈利收得現金股息淨額約港幣65,400,000元。)

## 業務回顧及展望 (續)

### 金融投資 (續)

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。其臺北總部於二零二一年開始重建，預期於二零二四年某個時候竣工並投入使用。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。截至二零二三年六月三十日止六個月，上銀經查核稅後淨利歸屬其業主約為新台幣9,769,800,000元(二零二二年同期：淨利歸屬其業主約為新台幣7,256,600,000元)。於二零二三年六月三十日，上銀經查核之業主權益總計約為新台幣173,984,600,000元(二零二二年十二月三十一日：經查核約為新台幣169,780,900,000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2,351,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,317,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.15%(二零二二年十二月三十一日)下降至0.11%(二零二三年六月三十日)。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455,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣393,500,000元)。

### 購買、出售或贖回股份

本公司及其各附屬公司於期內概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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(附註一)	10,584,090	147,854	5,500,000 (附註二)	16,231,944	47.79%
榮智權	2,282,500	10,000	—	2,292,500	6.75%
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，已故的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

於二零二三年六月三十日，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)	16.19%

附註：根據證券及期貨條例，榮鴻慶先生(時任執行董事及常務董事)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

於二零二三年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零二二年：12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。

本人謹代表董事會同寅向全體員工對本集團的辛勤工作及貢獻致以衷心感謝。

## 根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變動

本公司的獨立非執行董事黃志光先生於二零二三年六月三十日獲委任為大昌集團有限公司之獨立非執行董事(該公司的股票於香港聯交所上市，股份代號：88)。

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二零二三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，於截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零二三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**  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	6	<b>122,062</b>	125,023
其他收益／(虧損)	6	<b>20,503</b>	(69,471)
收入與其他收益／(虧損)	6	<b>142,565</b>	55,552
直接成本		<b>(10,150)</b>	(8,650)
毛利		<b>132,415</b>	46,902
行政開支		<b>(18,692)</b>	(18,520)
其他經營開支，淨額		<b>(403)</b>	(648)
投資物業公平值之變動		<b>31,000</b>	(16,159)
經營溢利	7	<b>144,320</b>	11,575
財務收益	8	<b>338</b>	164
財務開支	8	<b>(89)</b>	(101)
應佔合營企業之溢利／(虧損)		<b>678</b>	(1,986)
除所得稅前溢利		<b>145,247</b>	9,652
所得稅開支	9	<b>(19,438)</b>	(19,966)
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)		<b>125,809</b>	(10,314)
每股溢利／(虧損) (基本及攤薄)	10	<b>港幣3.70元</b>	港幣(0.30)元

未經審核簡明合併綜合收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	<b>125,809</b>	(10,314)
<b>其他綜合收益</b>		
可能於其後重新分類至損益之項目		
外幣折算差額	<b>5,352</b>	13,409
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	<b>34,619</b>	103,600
<b>除稅後期內其他綜合收益</b>	<b>39,971</b>	117,009
<b>本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額</b>	<b>165,780</b>	106,695

## 未經審核簡明合併資產負債表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	<b>138</b>	161
使用權資產		<b>5,681</b>	7,429
投資物業	13	<b>2,525,000</b>	2,494,000
合營企業之投資	14	<b>84,048</b>	87,171
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	15	<b>2,148,806</b>	2,106,344
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	17	<b>9,698</b>	10,008
		<b>4,773,371</b>	4,705,113
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	<b>95,620</b>	10,138
按公平值透過損益記賬的金融資產	17	<b>383,559</b>	342,451
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款		<b>4,703</b>	3,671
— 現金及現金等價物		<b>49,932</b>	96,963
		<b>533,814</b>	453,223
<b>總資產</b>		<b>5,307,185</b>	5,158,336
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本	18	<b>3,397</b>	3,397
其他儲備		<b>1,685,794</b>	1,645,823
保留溢利		<b>3,507,879</b>	3,416,038
<b>總權益</b>		<b>5,197,070</b>	5,065,258
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>2,226</b>	3,981
遞延所得稅負債	19	<b>28,172</b>	27,894
其他非流動負債		<b>1,497</b>	1,493
		<b>31,895</b>	33,368
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	20	<b>54,106</b>	54,049
當期所得稅負債		<b>20,627</b>	2,220
租賃負債		<b>3,487</b>	3,441
		<b>78,220</b>	59,710
<b>總負債</b>		<b>110,115</b>	93,078
<b>總權益及負債</b>		<b>5,307,185</b>	5,158,336



未經審核簡明合併現金流量表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營活動之現金(流出)／流入淨額	<u>(11,141)</u>	<u>28,247</u>
投資活動之現金流入淨額	<u>579</u>	<u>5</u>
融資活動之現金流量		
已付股息	(33,968)	(47,555)
租賃付款之本金部份	(1,709)	(1,712)
已抵押銀行存款增加	<u>(1,032)</u>	<u>(3,086)</u>
融資活動之現金流出淨額	<u>(36,709)</u>	<u>(52,353)</u>
現金及現金等價物之淨值減少	(47,271)	(24,101)
一月一日結存之現金及現金等價物	96,963	143,819
外幣折算差額	<u>240</u>	<u>166</u>
六月三十日結存之現金及現金等價物	<u>49,932</u>	<u>119,884</u>
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	<u>49,932</u>	<u>119,884</u>

## 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二零二三年八月二十三日批准刊發。

### 2 編製基準

截至二零二三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二零二二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 會計政策

除了採納截至二零二三年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的新訂準則及準則修改外，編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與二零二二年年度財務報表所採用者一致。

(甲) 於本會計期間生效之新訂準則及準則修改

截至二零二三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二零二三年一月一日採用之新訂準則及準則修改：

香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號的修改	保險合約
香港財務報告準則第17號的修改	初次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修改	會計政策披露
香港會計準則第8號的修改	會計估計定義
香港會計準則第12號的修改	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修改	國際稅務改革－支柱二規則範本

採納新訂準則及準則修改不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

### 3 會計政策(續)

#### (乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之準則修改及解釋

下列已頒佈之準則修改及解釋必須於本集團會計期間開始日二零二四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16號的修改	售後租回交易中的租賃負債 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第1號的修改	負債分類為流動或非流動 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第1號的修改	附有契約條件的非流動負債 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修改	供應商融資安排 <sup>(1)</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>(1)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修改	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 <sup>(2)</sup>

(1) 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

(2) 生效日期待定

本集團已著手評估以上之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，並應與本集團截至二零二二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。



#### 4 財務風險管理(續)

##### 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)。

下表顯示本集團資產和負債按二零二三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
<b>資產</b>				
按公平值透過損益記賬的 非流動金融資產	-	-	9,698	9,698
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	232,399	128,990	22,170	383,559
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	<u>2,148,806</u>	-	-	<u>2,148,806</u>
<b>總資產</b>	<b><u>2,381,205</u></b>	<b><u>128,990</u></b>	<b><u>31,868</u></b>	<b><u>2,542,063</u></b>

下表顯示本集團資產和負債按二零二二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
<b>資產</b>				
按公平值透過損益記賬的 非流動金融資產	-	-	10,008	10,008
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	205,125	116,412	20,914	342,451
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	<u>2,106,344</u>	-	-	<u>2,106,344</u>
<b>總資產</b>	<b><u>2,311,469</u></b>	<b><u>116,412</u></b>	<b><u>30,922</u></b>	<b><u>2,458,803</u></b>

#### **4 財務風險管理(續)**

##### **公平值估計(續)**

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 重大會計估計及判斷**

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，與截至二零二二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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	29,300	34,660
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,293	1,133
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之 股息收入	85,319	83,198
投資物業之管理費收入	4,978	5,624
其他	172	408
	<b>122,062</b>	125,023
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	20,503	(69,471)
收入與其他收益／(虧損)	<b>142,565</b>	55,552

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)

截至二零二三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>34,691</u>	<u>107,874</u>	<u>142,565</u>
分部業績	40,073	104,247	144,320
財務收益			338
財務開支			(89)
應佔合營企業之溢利	678	-	<u>678</u>
除所得稅前溢利			145,247
所得稅開支			<u>(19,438)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>125,809</u>
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	(1,748)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(12)	(23)
投資物業之公平值收益淨額	<u>31,000</u>	<u>-</u>	<u>31,000</u>

## 6 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

截至二零二二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>40,284</u>	<u>15,268</u>	<u>55,552</u>
分部業績	34	11,541	11,575
財務收益			164
財務開支			(101)
應佔合營企業之虧損	(1,986)	-	<u>(1,986)</u>
除所得稅前溢利			9,652
所得稅開支			<u>(19,966)</u>
本公司股權持有人應佔虧損			<u>(10,314)</u>
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	(1,930)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(11)	(22)
投資物業之公平值虧損淨額	<u>(16,159)</u>	<u>-</u>	<u>(16,159)</u>

## 6 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業之投資及使用權資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債、租賃負債及其他非流動負債，均集中管理。

於二零二三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	2,533,262	2,684,194	5,217,456
使用權資產			5,681
合營企業之投資	84,048	-	84,048
			<b>5,307,185</b>
分部負債	50,448	24,285	74,733
未分配負債			35,382
			<b>110,115</b>

於二零二二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	2,502,356	2,561,380	5,063,736
使用權資產			7,429
合營企業之投資	87,171	-	87,171
			<b>5,158,336</b>
分部負債	51,026	5,243	56,269
未分配負債			36,809
			<b>93,078</b>

## 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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	<b>33,401</b>	32,502
美國	<b>12,182</b>	(23,975)
歐洲	<b>10,944</b>	(28,793)
臺灣	<b>85,078</b>	83,198
其他國家	<b>960</b>	(7,380)
	<b>142,565</b>	55,552

於二零二三年六月三十日，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：

	二零二三年 六月三十日		二零二二年 十二月三十一日	
	港幣千元		港幣千元	
香港	<b>2,530,750</b>		2,501,510	
中國內地	<b>84,117</b>		87,251	
	<b>2,614,867</b>		2,588,761	

## 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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業、機器及設備之折舊	<b>23</b>	22
使用權資產之折舊	<b>1,748</b>	1,930
僱員福利開支(包括董事酬金)	<b>13,003</b>	11,873
投資物業之管理費開支	<b>6,508</b>	5,934

## 8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	<u>338</u>	<u>164</u>
財務開支		
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	<u>(89)</u>	<u>(101)</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%(二零二二年：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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,294	1,815
— 預扣稅	17,866	17,472
遞延所得稅	<u>278</u>	<u>679</u>
	<u>19,438</u>	<u>19,966</u>

## 10 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)乃根據本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)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	
	二零二三年	二零二二年
溢利／(虧損)(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>125,809</u>	<u>(10,314)</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>33,968</u>	<u>33,968</u>
每股溢利／(虧損)(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>3.70</u>	<u>(0.30)</u>

附註：本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股攤薄溢利／(虧損)相等於每股基本溢利／(虧損)。



## 11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已派二零二二年末期股息每股港幣0.70元 (二零二二年：已派二零二一年末期股息 每股港幣0.70元)	23,778	23,778
已派二零二二年特別股息每股港幣0.30元 (二零二二年：已派二零二一年特別股息 每股港幣0.70元)	10,190	23,777
	<u>33,968</u>	<u>47,555</u>

董事已決定就截至二零二三年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二二年：無)。

## 12 物業、機器及設備

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	<u>138</u>	<u>161</u>

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	161	177
折舊	(23)	(22)
於六月三十日賬面淨值	<u>138</u>	<u>155</u>

### 13 投資物業

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	<b>2,525,000</b>	2,494,000

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
公平值		
於一月一日結餘	<b>2,494,000</b>	2,499,000
添置	-	159
公平值變動	<b>31,000</b>	(16,159)
於六月三十日結餘	<b>2,525,000</b>	2,483,000

本集團賬面總值為港幣2,351,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,317,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零二三年六月三十日及二零二二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二零二三年六月三十日估值，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。

### 13 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。

於二零二三年六月三十日，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。

#### 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
	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	2,397,000	2,363,000	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣6,850元 —港幣12,372元(二零二二年十二月三十一日：每平方呎港幣6,768元—港幣12,372元)  車位： 每個售價港幣1,770,000元 —港幣2,380,000元(二零二二年十二月三十一日：每個港幣1,720,000元—港幣2,320,000元)	售價越高，公平值越高
工業	128,000	131,000	直接比較	平均呎價—每平方呎港幣3,029元 (二零二二年十二月三十一日：每平方呎港幣3,102元)  車位： 每個售價港幣650,000元 —港幣770,000元(二零二二年十二月三十一日：每個港幣650,000元—港幣770,000元)	售價越高，公平值越高
	<u>2,525,000</u>	<u>2,494,000</u>			

#### 14 合營企業之投資

就本集團的合營企業－上海申南紡織有限公司合營期及土地使用權已於二零二二年五月三十一日屆滿，而申南工商登記經營期限有效期至二零四二年五月三十一日，本集團已計入應佔該合營企業截至二零二二年五月三十一日的業績。

#### 15 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。

#### 16 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註甲)	7	163
其他應收款項、預付款項及按金	9,278	8,611
應收股息	85,077	-
應收合營企業賬款(附註乙)	1,258	1,364
	<u>95,620</u>	<u>10,138</u>

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二三年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>7</u>	<u>163</u>

(乙) 應收合營企業賬款為無抵押，免息及無固定還款期。

#### 17 按公平值透過損益記賬的金融資產

本集團合共價值港幣162,655,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣149,392,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣4,703,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣3,671,000元)的銀行存款已用作銀行信貸之抵押。

## 18 股本

	股數	總額 港幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日、二零二二年六月三十日、 二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	<b>33,967,738</b>	<b>3,397</b>

## 19 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。

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 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	<b>(28,172)</b>	(27,894)
遞延所得稅項之淨變動如下：		
	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
於一月一日結餘	<b>(27,894)</b>	(27,520)
在合併利潤表內支銷(附註9)	<b>(278)</b>	(374)
於六月三十日／十二月三十一日結餘	<b>(28,172)</b>	(27,894)

## 19 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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於一月一日結餘	(27,894)	(27,520)
在合併利潤表內支銷	<u>(278)</u>	<u>(679)</u>
於六月三十日結餘	<u>(28,172)</u>	<u>(28,199)</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411,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣334,000元)確認遞延所得稅資產港幣68,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣55,000元)。此等可抵扣虧損並無到期日。

## 20 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,565	2,341
租金及管理費按金	19,858	19,271
其他應付款項及應計費用	<u>31,683</u>	<u>32,437</u>
	<u>54,106</u>	<u>54,049</u>

於二零二三年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>2,565</u>	<u>2,341</u>

## 21 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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	8,197	9,374
終止服務後福利	27	266
	<u>8,224</u>	<u>9,640</u>

### (乙) 關連方結餘

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項	<u>1,258</u>	<u>1,364</u>

董事會代表

主席  
畢紹傳

香港，二零二三年八月二十三日