



# 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 2022

| 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  | 13-31 |

## 集團財務摘要

|   | 未經審核                         |               | 變動     |
|---|------------------------------|---------------|--------|
|   | 截至六月三十日止六個月<br>二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |        |
| 收入與其他(虧損)/收益                                | <b>55,552</b>                | 161,767       | (66%)  |
| 本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利                           | <b>(10,314)</b>              | 152,140       | (107%) |
| 本公司股權持有人應佔溢利經扣除：<br>— 投資物業公平值之變動及相關稅務<br>影響 | <b>21,819</b>                | (40,043)      | (154%) |
|   | <b>11,505</b>                | 112,097       | (90%)  |
| 每股(虧損)/溢利                                   | <b>港幣(0.30)元</b>             | 港幣4.45元       | (107%) |
| 每股溢利<br>— 經扣除投資物業公平值之變動及<br>相關稅務影響          | <b>港幣0.34元</b>               | 港幣3.28元       | (90%)  |

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二二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虧損為港幣10,300,000元(二零二一年：溢利港幣152,100,000元)。本期虧損主要包括來自投資組合之按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現虧損淨額與投資收益合共約為港幣68,300,000元、應收上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零二一年盈利派發之股息收入約港幣65,700,000元(已扣除21%預扣稅)，以及投資物業(包括合營企業所擁有)公平值之虧損淨額合共港幣21,800,000元(二零二一年：收益港幣40,000,000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11,500,000元(二零二一年：溢利港幣112,100,000元)。每股總虧損為港幣0.30元(二零二一年：每股總溢利港幣4.45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0.34元(二零二一年：港幣3.28元)。期內，綜合收益總額增加港幣106,700,000元，乃由於本集團持有的上銀股份之股價於二零二二年六月三十日上升至新台幣53.10元(於二零二一年十二月三十一日：新台幣47.25元)所致。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

本地經濟持續受到為控制新型冠狀病毒肺炎疫情而採取的措施影響。我們位於觀塘之南洋廣場的租賃活動仍然非常低迷。新租賃幾近停頓，我們在續租時向現有租戶下調租金並提供優惠。自一九九六年起，租用43,000平方呎(佔總面積14.9%)之主要租戶已決定於現有租約年底到期時遷出，我們已開始積極將該樓面推出市場放租。本集團持有的290,000平方呎工商業樓面面積的南洋廣場，目前出租率為89.1%。隨著政府最近宣佈的新檢疫措施，期望經濟慢慢開放，能促進租賃活動。

#### 上海

儘管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企業期限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在同一地點營運合營企業，但必須先解決土地問題。四、五月份上海處於封控狀態，現已逐步恢復正常。

#### 深圳

儘管由於三月底深圳封控一周而須向租戶提供租金優惠，但本集團擁有45%權益之合營企業—深圳南方紡織有限公司之盈利表現滿意。然而，租用地下和一樓從事零售業之租戶的業務仍未恢復。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資

自二零二二年初，由於受到為抑制通脹而須加息、地緣政治緊張局勢、俄羅斯與烏克蘭的戰爭、能源和大宗商品價格上漲，以及中國政府持續努力遏制影響全球供應鏈的新型冠狀病毒肺炎疫情，全球股市一直動盪。期內，我們減持美國、中國和日本股票的投資。截至二零二二年六月三十日，投資組合(包括組合中持有的現金)下調約16.4%，這必須與同期MSCI全球股票指數下滑21.2%比較。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361,700,000元，約佔本集團總資產6.4%。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虧損淨額港幣69,400,000元與投資收益港幣1,100,000元。股票約佔75.6%(其中美國44%、歐洲17%、日本4%、亞太地區除日本外22%和新興市場13%)，債券15.3%(其中美國84%、歐洲7%、新興市場3%和其他6%)，商品投資3.0%及現金6.1%。

展望未來，加息以抑制通脹、能源價格上漲、烏克蘭戰爭、中美之間的緊張局勢，以及中國為遏制新型冠狀病毒肺炎疫情而採取的政策，都將會給市場帶來不確定性。至八月初，投資組合的表現進一步改善。我們更減持中國股票，增持短期投資等級債券。年初至今，投資組合減少港幣58,000,000元，下跌13.45%，投資組合(包括現金)之價值約為48,700,000美元或港幣382,300,000元。在今年剩餘時間，我們將保持謹慎，並留意市場任何的突變。

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2,454,000,000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43.6%)。本集團就上銀二零二一年盈利收得現金股息淨額約港幣65,700,000元。(二零二一年：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。)

二零二二年八月十三日，上銀發佈一項售股要約，據此發行合共380,000,000股上銀新股份以供認購，其中285,000,000股上銀新股份向上銀現有股東要約以供認購，佔上銀售股要約將予發行的上銀股份總數75%。上銀尚未公佈上銀售股要約的細節，包括認購價及時間表。本公司將另行刊發公告，以向股東及有意投資者提供上述事項的進一步發展及遵守適用的上市規則。有關上銀售股要約的更多詳情可前往<https://mops.twse.com.tw/>網站瀏覽上銀發佈的公告。

## 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。上銀還設有三個辦事處於印尼雅加達、泰國曼谷和柬埔寨金邊。其台北總部預期於明年某個時候竣工。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。截至二零二二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7,257,000,000元(二零二一年同期：淨利歸屬其業主約為新台幣7,304,000,000元)。於二零二二年六月三十日，上銀經查核之業主權益總計約為新台幣149,005,000,000元(二零二一年十二月三十一日：經查核約為新台幣157,802,000,000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2,312,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,334,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.01%(二零二一年十二月三十一日)上升至0.16%(二零二二年六月三十日)。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508,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣547,700,000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

於二零二二年六月三十日，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<br>(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。

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

於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團聘有12名僱員(二零二一年：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消毒搓手液，以及新型冠狀病毒抗原檢測試劑盒，供員工日常檢測。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智權先生於二零二二年五月二十日獲委任為梅麗投資有限公司之司庫。榮先生於二零二二年六月二十七日獲委任為半島紗布貿易有限公司之董事。彼亦於二零二二年六月二十七日獲委任為Cottage Investments Co. S.A.之主席，並辭任該公司之司庫。於二零二二年六月十五日，榮先生獲委任為香港江蘇社團總會之榮譽顧問。

本公司的非執行董事榮康信先生於二零二二年六月二十七日獲委任為Mepal International Limited、East Coast Investments Limited 和 Velden Limited之董事。榮先生亦於二零二二年六月二十七日獲委任為Cottage Investments Co. S.A.之董事兼司庫。

本公司的獨立非執行董事黃志光先生於二零二二年七月三十一日辭任嶺南大學諮議會成員。

本公司的執行董事兼財務總監陳珍妮女士於二零二二年五月二十日獲委任為半島投資有限公司之董事，以及梅麗投資有限公司之董事兼秘書。陳女士亦於二零二二年六月二十七日獲委任為Culvert Investments Limited、南洋紗廠有限公司及Highriver Estates Limited之董事。

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

由二零二二年一月一日起，《上市規則》附錄十四的結構已更新，並改稱為《企業管治守則》。更新後的《企業管治守則》條文適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度，因此公司二零二二年報將會全面遵守。

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二零二二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，於截至二零二二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二零二二年六月三十日止期間之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零二二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**  
截至二零二二年六月三十日止六個月

|                   | 附註 | 截至六月三十日止六個月      |               |
|-------------------|----|------------------|---------------|
|                   |    | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 收入                | 6  | <b>125,023</b>   | 125,751       |
| 其他(虧損)/收益         | 6  | <b>(69,471)</b>  | 36,016        |
| 收入與其他(虧損)/收益      | 6  | <b>55,552</b>    | 161,767       |
| 直接成本              |    | <b>(8,650)</b>   | (8,386)       |
| 毛利                |    | <b>46,902</b>    | 153,381       |
| 行政開支              |    | <b>(18,520)</b>  | (22,631)      |
| 其他經營開支，淨額         |    | <b>(648)</b>     | (773)         |
| 投資物業公平值之變動        |    | <b>(16,159)</b>  | 38,400        |
| 經營溢利              | 7  | <b>11,575</b>    | 168,377       |
| 財務收益              | 8  | <b>164</b>       | 59            |
| 財務開支              | 8  | <b>(101)</b>     | (46)          |
| 應佔合營企業之(虧損)/溢利    |    | <b>(1,986)</b>   | 3,438         |
| 除所得稅前溢利           |    | <b>9,652</b>     | 171,828       |
| 所得稅開支             | 9  | <b>(19,966)</b>  | (19,688)      |
| 本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利 |    | <b>(10,314)</b>  | 152,140       |
| 每股(虧損)/溢利(基本及攤薄)  | 10 | <b>港幣(0.30)元</b> | 港幣4.45元       |

未經審核簡明合併綜合收益表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

|                              | 截至六月三十日止六個月     |               |
|------------------------------|-----------------|---------------|
|                              | 二零二二年<br>港幣千元   | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 期內(虧損)/溢利                    | <b>(10,314)</b> | 152,140       |
| <b>其他綜合收益</b>                |                 |               |
| 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         | <b>(3,943)</b>  | 725           |
| 外幣折算差額                       | <b>17,352</b>   | 3,230         |
| 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<br>金融資產公平值收益 | <b>103,600</b>  | 219,997       |
| 除稅後期內其他綜合收益                  | <b>117,009</b>  | 223,952       |
| 本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額           | <b>106,695</b>  | 376,092       |

## 未經審核簡明合併資產負債表

於二零二二年六月三十日

|                     | 附註 | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|---------------------|----|------------------------|--------------------------|
| <b>資產</b>           |    |                        |                          |
| <b>非流動資產</b>        |    |                        |                          |
| 物業、機器及設備            | 12 | 155                    | 177                      |
| 使用權資產               |    | 9,177                  | 619                      |
| 投資物業                | 13 | 2,483,000              | 2,499,000                |
| 合營企業之投資             | 14 | 94,083                 | 99,987                   |
| 按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產 | 15 | 2,457,226              | 2,338,897                |
| 按公平值透過損益記賬的非流動金融資產  | 17 | 9,880                  | 9,242                    |
|                     |    | <u>5,053,521</u>       | <u>4,947,922</u>         |
| <b>流動資產</b>         |    |                        |                          |
| 應收貿易賬款及其他應收款項       | 16 | 92,775                 | 9,858                    |
| 按公平值透過損益記賬的金融資產     | 17 | 361,699                | 446,161                  |
| 應收稅款                |    | -                      | 1,174                    |
| 現金及銀行結餘             |    |                        |                          |
| — 已抵押銀行存款           |    | 7,692                  | 4,606                    |
| — 現金及現金等價物          |    | 119,884                | 143,819                  |
|                     |    | <u>582,050</u>         | <u>605,618</u>           |
| <b>總資產</b>          |    | <u>5,635,571</u>       | <u>5,553,540</u>         |
| <b>權益</b>           |    |                        |                          |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備     |    |                        |                          |
| 股本                  | 18 | 3,397                  | 3,397                    |
| 其他儲備                |    | 2,136,059              | 2,019,050                |
| 保留溢利                |    | 3,386,623              | 3,444,492                |
| <b>總權益</b>          |    | <u>5,526,079</u>       | <u>5,466,939</u>         |
| <b>負債</b>           |    |                        |                          |
| <b>非流動負債</b>        |    |                        |                          |
| 租賃負債                |    | 5,713                  | -                        |
| 遞延所得稅負債             | 19 | 28,199                 | 27,520                   |
| 其他非流動負債             |    | 1,490                  | 1,205                    |
|                     |    | <u>35,402</u>          | <u>28,725</u>            |
| <b>流動負債</b>         |    |                        |                          |
| 應付貿易賬款及其他應付款項       | 20 | 52,582                 | 57,265                   |
| 當期所得稅負債             |    | 18,113                 | -                        |
| 租賃負債                |    | 3,395                  | 611                      |
|                     |    | <u>74,090</u>          | <u>57,876</u>            |
| <b>總負債</b>          |    | <u>109,492</u>         | <u>86,601</u>            |
| <b>總權益及負債</b>       |    | <u>5,635,571</u>       | <u>5,553,540</u>         |

未經審核簡明合併權益變動表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

|                               | 截至二零二二年六月三十日止六個月 |              |              |             |
|-------------------------------|------------------|--------------|--------------|-------------|
|                               | 本公司股權持有人應佔       |              |              | 總權益<br>港幣千元 |
|                               | 股本<br>港幣千元       | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 |             |
| 於二零二二年一月一日總權益                 | 3,397            | 2,019,050    | 3,444,492    | 5,466,939   |
| 期內虧損                          | -                | -            | (10,314)     | (10,314)    |
| 期內其他綜合收益                      | -                | 117,009      | -            | 117,009     |
| 期內綜合收益總額                      | -                | 117,009      | (10,314)     | 106,695     |
| 與權益持有者之交易，直接於<br>權益確認：        |                  |              |              |             |
| 於二零二二年六月支付之<br>二零二一年度股息(附註11) | -                | -            | (47,555)     | (47,555)    |
|                               | -                | -            | (47,555)     | (47,555)    |
| 於二零二二年六月三十日之總權益               | 3,397            | 2,136,059    | 3,386,623    | 5,526,079   |
|                               | 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<br>港幣千元 |
|                               | 股本<br>港幣千元       | 其他儲備<br>港幣千元 | 保留溢利<br>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<br>權益確認：        |                  |              |              |             |
| 於二零二一年六月支付之<br>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   |

未經審核簡明合併現金流量表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

|                  | 截至六月三十日止六個月     |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
|                  | 二零二二年<br>港幣千元   | 二零二一年<br>港幣千元   |
| 經營活動之現金流入／(流出)淨額 | <u>28,247</u>   | <u>(3,451)</u>  |
| 投資活動之現金流入／(流出)淨額 | <u>5</u>        | <u>(26)</u>     |
| 融資活動之現金流量        |                 |                 |
| 已付股息             | (47,555)        | (47,781)        |
| 回購股份             | -               | (2,300)         |
| 租賃付款之本金部份        | (1,712)         | (2,411)         |
| 已抵押銀行存款增加        | <u>(3,086)</u>  | <u>(1,564)</u>  |
| 融資活動之現金流出淨額      | <u>(52,353)</u> | <u>(54,056)</u> |
| 現金及現金等價物之淨值減少    | (24,101)        | (57,533)        |
| 一月一日結存之現金及現金等價物  | 143,819         | 123,243         |
| 外幣折算差額           | <u>166</u>      | <u>32</u>       |
| 六月三十日結存之現金及現金等價物 | <u>119,884</u>  | <u>65,742</u>   |
| 現金及現金等價物分析       |                 |                 |
| 現金及銀行結存          | <u>119,884</u>  | <u>65,742</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二零二二年八月三十日批准刊發。

### 2 編製基準

截至二零二二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二零二一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

除了採納截至二零二二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二零二一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

截至二零二二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二零二二年一月一日採用之準則修改：

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| 香港財務報告準則第3號(修改)  | 概念框架之提述                         |
| 香港財務報告準則第16號(修改) | 二零二一年六月三十日後與2019新型冠狀病毒肺炎相關的租金優惠 |
| 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             |
| 香港會計準則第37號(修改)   | 有償合約－履行合約的成本                    |
| 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      |
| 會計指引第5號(經修訂)     | 同一控制下業務合併的會計處理                  |

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二零二三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>(1)</sup>                               |
| 香港財務報告準則第10號及<br>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<br>出售或注資 <sup>(2)</sup>        |
| 香港會計準則第1號(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(修改)                   | 會計政策披露 <sup>(1)</sup>                             |
| 香港會計準則第8號(修改)                   | 會計估計定義 <sup>(1)</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<br>有關的遞延稅項 <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<br>隨時要求償還條文之定期貸款的分類 <sup>(1)</sup> |

<sup>(1)</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>(2)</sup> 生效日期待定

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，並應與本集團截至二零二一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二零二二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<br>港幣千元      | 第2層<br>港幣千元    | 第3層<br>港幣千元   | 總計<br>港幣千元       |
|-------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| <b>資產</b>               |                  |                |               |                  |
| 按公平值透過損益記賬的<br>非流動金融資產  | -                | -              | 9,880         | 9,880            |
| 按公平值透過損益記賬的<br>流動金融資產   | 215,406          | 122,837        | 23,456        | 361,699          |
| 按公平值透過其他綜合收益<br>記賬的金融資產 | 2,457,226        | -              | -             | 2,457,226        |
| <b>總資產</b>              | <b>2,672,632</b> | <b>122,837</b> | <b>33,336</b> | <b>2,828,805</b> |

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。

|                         | 第1層<br>港幣千元      | 第2層<br>港幣千元    | 第3層<br>港幣千元   | 總計<br>港幣千元       |
|-------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| <b>資產</b>               |                  |                |               |                  |
| 按公平值透過損益記賬的<br>非流動金融資產  | -                | -              | 9,242         | 9,242            |
| 按公平值透過損益記賬的<br>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<br>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> |

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，與截至二零二一年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

## 6 收入與其他(虧損)/收益及分部資料

收入主要包括租金收入、按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益及按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入，其他(虧損)/收益為按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現(虧損)/收益淨額。期內已確認之收入與其他(虧損)/收益如下：

|                                  | 截至六月三十日止六個月     |               |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
|                                  | 二零二二年<br>港幣千元   | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 收入                               |                 |               |
| 投資物業之租金收入總額                      | 34,660          | 35,772        |
| 按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益             | 1,133           | 1,058         |
| 按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入         | 83,198          | 82,952        |
| 投資物業之管理費收入                       | 5,624           | 5,567         |
| 其他                               | 408             | 402           |
|                                  | <b>125,023</b>  | 125,751       |
| 其他(虧損)/收益                        |                 |               |
| 按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現(虧損)/收益淨額 | <b>(69,471)</b> | 36,016        |
| 收入與其他(虧損)/收益                     | <b>55,552</b>   | 161,767       |

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

|      |   |           |
|------|---|-----------|
| 房地產  | — | 投資及租賃工貿樓宇 |
| 金融投資 | — | 持有及買賣投資證券 |

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

## 6 收入與其他(虧損)/收益及分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月之分部業績如下：

|              | 房地產<br>港幣千元     | 金融投資<br>港幣千元  | 合計<br>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         |                 |               |                 |
| 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> |

附註：使用權資產均集中管理，而截至二零二二年六月三十日止六個月已變現使用權資產之折舊為港幣1,930,000元。

## 6 收入與其他(虧損)/收益及分部資料(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<br>港幣千元   | 金融投資<br>港幣千元   | 合計<br>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>-</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(虧損)/收益及分部資料(續)

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

於二零二二年六月三十日之分部資產及負債如下：

|         | 房地產<br>港幣千元 | 金融投資<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元       |
|---------|-------------|--------------|------------------|
| 分部資產    | 2,491,068   | 3,041,243    | 5,532,311        |
| 使用權資產   |             |              | 9,177            |
| 合營企業之投資 | 94,083      | -            | 94,083           |
|         |             |              | <b>5,635,571</b> |
| 分部負債    | 48,301      | 22,394       | 70,695           |
| 未分配負債   |             |              | 38,797           |
|         |             |              | <b>109,492</b>   |

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<br>港幣千元 | 金融投資<br>港幣千元 | 合計<br>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           |
|         |             |              | <b>5,553,540</b> |
| 分部負債    | 52,901      | 4,364        | 57,265           |
| 未分配負債   |             |              | 29,336           |
|         |             |              | <b>86,601</b>    |

## 6 收入與其他(虧損)／收益及分部資料(續)

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至六月三十日止期間本集團在香港及其他國家之收入與其他(虧損)／收益分析如下：

|      | 截至六月三十日止六個月     |               |
|------|-----------------|---------------|
|      | 二零二二年<br>港幣千元   | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 香港   | <b>32,502</b>   | 44,044        |
| 美國   | <b>(23,975)</b> | 13,937        |
| 歐洲   | <b>(28,793)</b> | 14,501        |
| 臺灣   | <b>83,198</b>   | 82,952        |
| 其他國家 | <b>(7,380)</b>  | 6,333         |
|      | <b>55,552</b>   | 161,767       |

於二零二二年六月三十日，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：

|      | 二零二二年            | 二零二一年           |
|------|------------------|-----------------|
|      | 六月三十日<br>港幣千元    | 十二月三十一日<br>港幣千元 |
| 香港   | <b>2,492,241</b> | 2,499,694       |
| 中國內地 | <b>94,174</b>    | 100,089         |
|      | <b>2,586,415</b> | 2,599,783       |

## 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   |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 物業、機器及設備之折舊    | <b>22</b>     | 37            |
| 使用權資產之折舊       | <b>1,930</b>  | 2,473         |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) | <b>11,873</b> | 15,161        |
| 投資物業之管理費開支     | <b>5,934</b>  | 5,934         |

## 8 財務收益／(開支)

|                   | 截至六月三十日止六個月   |               |
|-------------------|---------------|---------------|
|                   | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 財務收益              |               |               |
| 銀行利息收益            | <u>164</u>    | <u>59</u>     |
| 財務開支              |               |               |
| 租賃負債及其他非流動負債之利息開支 | <u>(101)</u>  | <u>(46)</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%(二零二一年：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   |               |
|---------|---------------|---------------|
|         | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
| 當期所得稅   |               |               |
| — 香港利得稅 | 1,815         | 1,453         |
| — 預扣稅   | 17,472        | 17,420        |
| 遞延所得稅   | <u>679</u>    | <u>815</u>    |
|         | <u>19,966</u> | <u>19,688</u> |



## 10 每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利乃根據本公司股權持有人應佔(虧損)/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     |         |
|-------------------|-----------------|---------|
|                   | 二零二二年           | 二零二一年   |
| (虧損)/溢利(港幣千元)     |                 |         |
| 本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利 | <b>(10,314)</b> | 152,140 |
| 股份數目(千股)          |                 |         |
| 已發行普通股份之加權平均股數    | <b>33,968</b>   | 34,159  |
| 每股(虧損)/溢利(港元)     |                 |         |
| 基本及攤薄(附註)         | <b>(0.30)</b>   | 4.45    |

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

## 11 股息

|  | 截至六月三十日止六個月   |        |
|--|---------------|--------|
|  | 二零二二年         | 二零二一年  |
|  | 港幣千元          | 港幣千元   |
| 已派二零二一年末期股息每股港幣0.70元<br>(二零二一年：已派二零二零年末期股息<br>每股港幣0.70元) | <b>23,778</b> | 23,891 |
| 已派二零二一年特別股息每股港幣0.70元<br>(二零二一年：已派二零二零年特別股息<br>每股港幣0.70元) | <b>23,777</b> | 23,890 |
|  | <b>47,555</b> | 47,781 |

董事已決定就截至二零二二年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二一年：無)。

## 12 物業、機器及設備

|            | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元       | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|------------|------------------------------|--------------------------|
| 物業、機器及設備   | <b>155</b>                   | 177                      |
| 期內變動載列如下：  |                              |                          |
|            | 截至六月三十日止六個月<br>二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元            |
| 於一月一日賬面淨值  | 177                          | 162                      |
| 添置         | -                            | 85                       |
| 折舊         | <b>(22)</b>                  | (37)                     |
| 於六月三十日賬面淨值 | <b>155</b>                   | 210                      |

## 13 投資物業

|           | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元       | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-----------|------------------------------|--------------------------|
| 投資物業      | <b>2,483,000</b>             | 2,499,000                |
| 期內變動載列如下： |                              |                          |
|           | 截至六月三十日止六個月<br>二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元            |
| 公平值       |                              |                          |
| 於一月一日結餘   | 2,499,000                    | 2,431,900                |
| 添置        | 159                          | -                        |
| 公平值變動     | <b>(16,159)</b>              | 38,400                   |
| 於六月三十日結餘  | <b>2,483,000</b>             | 2,470,300                |

本集團賬面總值為港幣2,312,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,334,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零二二年六月三十日及二零二一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二零二二年六月三十日估值，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。

於二零二二年六月三十日，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<br>對公平值的關係 |
|----|------------------------|--------------------------|------|--|-------------------|
|    | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |      |  |                   |
| 商業 | 2,359,000              | 2,385,000                | 直接比較 | 平均呎價-每平方呎港幣6,750元<br>-港幣12,641元(二零二一年十二月<br>三十一日:每平方呎港幣6,856元<br>-港幣13,717元)               | 售價越高,公平值越高        |
|    |                        |                          |      | 車位:<br>每個售價港幣1,720,000元<br>-港幣2,320,000元(二零二一年<br>十二月三十一日:每個港幣<br>1,680,000元-港幣2,250,000元) |                   |
| 工業 | 124,000                | 114,000                  | 直接比較 | 平均呎價-每平方呎港幣2,936元<br>(二零二一年十二月三十一日:<br>每平方呎港幣2,696元)                                       | 售價越高,公平值越高        |
|    |                        |                          |      | 車位:<br>每個售價港幣610,000元<br>-港幣740,000元(二零二一年<br>十二月三十一日:每個港幣<br>600,000元-港幣720,000元)         |                   |
|    | <u>2,483,000</u>       | <u>2,499,000</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限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

|                | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| 應收貿易賬款(附註甲)    | 149                    | 202                      |
| 其他應收款項、預付款項及按金 | 8,095                  | 8,044                    |
| 應收股息           | 83,197                 | -                        |
| 應收合營企業賬款(附註乙)  | 1,334                  | 1,612                    |
|                | <u>92,775</u>          | <u>9,858</u>             |

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二二年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|------|------------------------|--------------------------|
| 30日內 | <u>149</u>             | <u>202</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151,160,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣172,962,000元)之按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣7,692,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣4,606,000元)的銀行存款已用作銀行信貸之抵押。

## 18 股本

|                       | 股數                | 總額<br>港幣千元   |
|-----------------------|-------------------|--------------|
| 普通股，已發行及繳足：           |                   |              |
| 於二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日 | <b>33,967,738</b> | <b>3,397</b> |
| 於二零二一年一月一日            | 34,185,238        | 3,419        |
| 股份購回及註銷               | <u>(56,000)</u>   | <u>(6)</u>   |
| 於二零二一年六月三十日           | <u>34,129,238</u> | <u>3,413</u> |

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，全部股份隨後被註銷，所支付的款項總計為港幣2,300,000元已自保留溢利中扣除，並將購回股份之票面值港幣5,600元轉撥至資本贖回儲備。

## 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。

|             | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 遞延所得稅負債     |                        |                          |
| — 超過12個月後結算 | <u>(28,199)</u>        | <u>(27,520)</u>          |

遞延所得稅項之淨變動如下：

|                  | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|------------------|------------------------|--------------------------|
| 於一月一日結餘          | (27,520)               | (26,442)                 |
| 在合併利潤表內支銷(附註9)   | <u>(679)</u>           | <u>(1,078)</u>           |
| 於六月三十日／十二月三十一日結餘 | <u>(28,199)</u>        | <u>(27,520)</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<br>二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元   |
|-----------|------------------------------|-----------------|
| 於一月一日結餘   | (27,520)                     | (26,442)        |
| 在合併利潤表內支銷 | <u>(679)</u>                 | <u>(815)</u>    |
| 於六月三十日結餘  | <u>(28,199)</u>              | <u>(27,257)</u> |

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利實現而就所結轉之可抵扣虧損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損港幣3,747,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,318,000元)確認遞延所得稅資產港幣618,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣217,000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

|             | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 應付貿易賬款      | 2,818                  | 3,143                    |
| 租金及管理費按金    | 20,360                 | 19,197                   |
| 其他應付款項及應計費用 | 29,404                 | 34,925                   |
|             | <u>52,582</u>          | <u>57,265</u>            |

於二零二二年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|------|------------------------|--------------------------|
| 30日內 | <u>2,818</u>           | <u>3,143</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<br>二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元 |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 薪酬及其他僱員福利 | 9,374                        | 12,115        |
| 終止服務後福利   | 266                          | 36            |
|           | <u>9,640</u>                 | <u>12,151</u> |

(乙) 關連方結餘

|          | 二零二二年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|----------|------------------------|--------------------------|
| 應收合營企業款項 | <u>1,334</u>           | <u>1,612</u>             |



## 22 報告期間後事項

二零二二年八月十三日，上海商業儲蓄銀行股份有限公司（「上銀」）發佈一項售股要約，據此發行合共380,000,000股上銀新股份以供認購，其中285,000,000股上銀新股份向上銀現有股東要約以供認購，佔上銀售股要約將予發行的上銀股份總數75%。本集團現持有其股份177,568,191股。上銀尚未公佈上銀售股要約的細節，包括認購價及時間表。

董事會代表

主席  
畢紹傳

香港，二零二二年八月三十日