



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 2025

目 錄	頁數
集團財務摘要	1
管理層評論	2-7
簡明合併利潤表	8
簡明合併綜合收益表	9
簡明合併資產負債表	10
簡明合併權益變動表	11
簡明合併現金流量表	12
簡明合併中期財務資料附註	13-27

集團財務摘要

	未經審核 截至六月三十日止六個月		變動
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
收入與其他收益	169,417	144,185	17%
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	27,528	(43,740)	163%
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	119,226	142,709	(16%)
	146,754	98,969	48%
每股溢利／(虧損)	港幣0.81元	港幣(1.29)元	163%
每股溢利 — 經扣除投資物業公平值之變動及 相關稅務影響	港幣4.32元	港幣2.91元	48%

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二五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27,500,000元(二零二四年同期：虧損港幣43,700,000元)。本期業績包括應收上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零二四年盈利派發之股息收入約港幣72,200,000元(已扣除21%預扣稅)，以及按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益港幣2,700,000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38,300,000元，還包括投資物業(包括一間合營企業所擁有)公平值之變動所產生之非現金及未變現虧損淨額港幣119,200,000元(二零二四年同期：虧損港幣142,700,000元)。然而，未計按公平值重估投資物業(包括一間合營企業所擁有)帶來之淨影響，二零二五年上半年錄得股權持有人應佔溢利為港幣146,800,000元(二零二四年同期：溢利港幣99,000,000元)。每股溢利為港幣0.81元(二零二四年同期：每股虧損港幣1.29元)。然而，若不包括按公平值重估投資物業(包括一間合營企業所擁有)帶來之淨影響，每股溢利為港幣4.32元(二零二四年同期：每股溢利港幣2.91元)。期內，其他綜合收益計入按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產錄得公平值收益約港幣580,600,000元，相比於二零二四年同期公平值虧損約港幣155,400,000元。

業務回顧及展望

房地產

香港

二零二五年上半年，香港房地產市場的營商環境持續面臨嚴峻挑戰。觀塘區經濟氣氛依然低迷，加上大量租盤供應，進一步壓低出租率及租金水平。本集團於南洋廣場所持有的290,000平方呎工商業樓面面積，目前出租率為80.9%。

上海

歷經近兩年的磋商，我們欣然宣佈，本集團擁有64.68%權益之申南的相關事宜已圓滿解決。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，合營企業亦取得更新的不動產權證書，確認可於期內繼續使用該物業。目前合營企業運營正常，預期將為集團帶來持續收益貢獻。

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為集團帶來收益貢獻。其主要資產為一座廠房，已全部出租予第三方。

業務回顧及展望(續)

金融投資

新的一年，全球經濟因關稅政策不明朗，以及地緣政治局勢持續緊張而步入結構性轉變。然而全球股市表現穩健，美國經濟在溫和通脹支持下，股市徘徊於歷史高位。中港市場則受益於中國政府頒佈的財政與貨幣政策。期內，我們透過交易所買賣基金(ETF)增持於美國及日本股票的投資。截至二零二五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8.7%。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459,200,000元，約佔本集團總資產8.7%。本集團錄得已變現及未變現收益淨額港幣38,300,000元(相當於約4,900,000美元)與投資收益港幣2,700,000元(相當於約300,000美元)。股票約佔68.7%(其中美國60%、歐洲17.2%、日本3.9%、亞太地區除日本外7.7%和新興市場11.2%)，債券19.3%(其中美國59%、歐洲23.3%、新興市場和其他17.7%)，商品投資5%及現金7%。

踏入七月，美國勞動市場初現疲軟，投資者預期聯儲局或於年內餘下時間展開減息週期。與此同時，中國持續加碼內需刺激措施，加上美中關稅談判釋放正面訊息，可望提振中港股市表現。我們已開始增持中港股票的投資，並同步分散美元資產配置。截至二零二五年八月十八日(最後實際可行日期)，投資組合從年初至今上升11.1%，投資組合(包括現金)之價值約為64,300,000美元或港幣502,000,000元。

預期聯儲局將於年底前減息數次，此舉有望緩衝市場任何重大的下行風險。

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

本集團於一間台灣持牌銀行－上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)之投資，上銀為一家在台灣註冊成立的公司，其股份於台灣證券交易所上市(證券代號5876)。本集團現持有190,585,095股上銀股份(佔上銀已發行股本約3.9%)。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2,354,900,000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44.8%)。本集團就上銀二零二四年盈利收得現金股息淨額約港幣72,200,000元(二零二四年：就上銀二零二三年盈利收得現金股息淨額約港幣64,100,000元)。

上銀目前在台灣設有81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。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。截至二零二五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7,804,100,000元(二零二四年同期：淨利歸屬其業主為新台幣5,802,900,000元)。截至二零二五年六月三十日，上銀業主權益總計約為新台幣187,311,400,000元(二零二四年十二月三十一日：約為新台幣197,928,700,000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1,905,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,011,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.01%(二零二四年十二月三十一日)上升至0.16%(二零二五年六月三十日)。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673,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣571,500,000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

於二零二五年六月三十日，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C3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)	4,825,227	147,854	—	4,973,081	14.64%
榮智權	2,378,000	10,000	5,500,000 (附註二)	7,888,000	23.22%
榮康信	2,575,045	37,000	5,500,000 (附註二)	8,112,045	23.88%
榮嘉信	3,218,818	—	—	3,218,818	9.48%

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，榮智權先生及榮康信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

於二零二五年六月三十日，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：Tankard Shipping Co. Inc.由榮智權先生及榮康信先生分別擁有90%及10%權益。根據證券及期貨條例，兩人均被視為對該公司持有權益或被視為持有權益的普通股／相關股份擁有間接權益。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零二四年：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。

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。

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二零二五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C1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C3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，於截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務報表。本集團截至二零二五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。

簡明合併利潤表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	6	131,099	121,532
其他收益	6	38,318	22,653
收入與其他收益	6	169,417	144,185
直接成本		(11,437)	(10,988)
毛利		157,980	133,197
行政開支		(18,983)	(18,106)
其他經營收益／(開支)，淨額		860	(450)
投資物業公平值之變動		(117,000)	(141,000)
經營溢利／(虧損)	7	22,857	(26,359)
財務收益	8	2,491	1,856
財務開支	8	(145)	(43)
應佔合營企業之溢利	14	24,976	650
除所得稅前溢利／(虧損)		50,179	(23,896)
所得稅開支	9	(22,651)	(19,844)
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)		27,528	(43,740)
每股溢利／(虧損) (基本及攤薄)	10	港幣\$0.81元	港幣(1.29)元

簡明合併綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>27,528</u>	<u>(43,740)</u>
其他綜合收益／(支出)		
可能於其後重新分類至損益之項目		
外幣折算差額	22,181	(2,894)
隨後不會重新分類至損益之項目		
按公平值透過其他綜合收益記賬的		
金融資產公平值收益／(虧損)	<u>580,600</u>	<u>(155,413)</u>
除稅後期內其他綜合收益／(支出)	<u>602,781</u>	<u>(158,307)</u>
本公司股權持有人應佔期內綜合收益／(支出)總額	<u>630,309</u>	<u>(202,047)</u>

簡明合併資產負債表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	12	56	71
使用權資產		7,931	437
投資物業	13	2,030,000	2,147,000
合營企業之投資	14	91,998	80,650
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	15	2,360,753	1,765,019
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	17	5,663	6,709
		<u>4,496,401</u>	<u>3,999,886</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	118,714	12,120
按公平值透過損益記賬的金融資產	17	459,189	412,870
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款		—	1,535
— 現金及現金等價物		182,237	205,359
		<u>760,140</u>	<u>631,884</u>
總資產		<u>5,256,541</u>	<u>4,631,770</u>
權益			
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		1,901,886	1,299,105
保留溢利		3,228,908	3,238,745
總權益		<u>5,134,191</u>	<u>4,541,247</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		5,160	—
遞延所得稅負債	19	28,928	28,626
其他非流動負債		1,510	1,508
		<u>35,598</u>	<u>30,134</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	20	60,954	59,003
當期所得稅負債		22,801	938
租賃負債		2,997	448
		<u>86,752</u>	<u>60,389</u>
總負債		<u>122,350</u>	<u>90,523</u>
總權益及負債		<u>5,256,541</u>	<u>4,631,770</u>

簡明合併權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至二零二五年六月三十日止六個月 本公司股權持有人應佔			
	股本 港幣千元	其他儲備 (附註) 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二五年一月一日總權益	3,397	1,299,105	3,238,745	4,541,247
期內溢利	-	-	27,528	27,528
期內其他綜合收益	-	602,781	-	602,781
期內綜合收益總額	-	602,781	27,528	630,309
與權益持有者之交易，直接於 權益確認：				
於二零二五年六月支付之 二零二四年度股息(附註11)	-	-	(37,365)	(37,365)
	-	-	(37,365)	(37,365)
於二零二五年六月三十日之總權益	3,397	1,901,886	3,228,908	5,134,191
	截至二零二四年六月三十日止六個月 本公司股權持有人應佔			
	股本 港幣千元	其他儲備 (附註) 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二四年一月一日總權益	3,397	1,776,934	3,430,316	5,210,647
期內虧損	-	-	(43,740)	(43,740)
期內其他綜合支出	-	(158,307)	-	(158,307)
期內綜合支出總額	-	(158,307)	(43,740)	(202,047)
與權益持有者之交易，直接於 權益確認：				
於二零二四年五月支付之 二零二三年度股息(附註11)	-	-	(44,158)	(44,158)
	-	-	(44,158)	(44,158)
於二零二四年六月三十日之總權益	3,397	1,618,627	3,342,418	4,964,442

附註：其他儲備主要是指按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產儲備。

簡明合併現金流量表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動之現金流入淨額	<u>8,429</u>	<u>19,646</u>
投資活動之現金流入淨額	<u>2,965</u>	<u>2,215</u>
融資活動之現金流量		
已付股息	(37,365)	(44,158)
租賃付款之本金部份	(1,355)	(1,755)
已抵押銀行存款減少	<u>1,535</u>	<u>240</u>
融資活動之現金流出淨額	<u>(37,185)</u>	<u>(45,673)</u>
現金及現金等價物之淨值減少	(25,791)	(23,812)
一月一日結存之現金及現金等價物	205,359	125,278
外幣折算差額	<u>2,669</u>	<u>(33)</u>
六月三十日結存之現金及現金等價物	<u>182,237</u>	<u>101,433</u>
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結存	<u>182,237</u>	<u>101,433</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二零二五年八月二十二日批准刊發。

2 編製基準

截至二零二五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二零二四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編製的。

3 會計政策

除了採納截至二零二五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會計政策及計算方法與二零二四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

截至二零二五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二零二五年一月一日採用之準則修改：

香港會計準則第21號及	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第1號的修改	

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 會計政策 (續)

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則及準則修改及詮釋

下列已頒佈之新訂準則及準則修改及詮釋必須於本集團會計期間開始日二零二六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9號及 香港財務報告準則第7號的修改	金融工具分類及計量的修改 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修改	涉及依賴自然電力之合約 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號	香港財務報告準則會計準則年度改進— 第11卷 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號 香港詮釋第5號的修改	財務報表中的列報與披露 ⁽²⁾ 非公共受托責任子公司的披露 ⁽²⁾ 財務報表的呈報—借款人對載有按要求 償還條 ⁽²⁾
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 ⁽³⁾

⁽¹⁾ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

本集團已著手評估以上之新訂準則及準則修改及詮釋之影響，採納其可能影響財務報表之呈列及披露，惟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，並應與本集團截至二零二四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二零二五年六月三十日計量的公平值。按公平值計量的投資物業的披露載於附註13。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
按公平值透過損益記賬的 非流動金融資產	-	-	5,663	5,663
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	336,906	112,557	9,726	459,189
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	2,360,753	-	-	2,360,753
總資產	2,697,659	112,557	15,389	2,825,605

下表顯示本集團資產和負債按二零二四年十二月三十一日計量的公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
按公平值透過損益記賬的 非流動金融資產	-	-	6,709	6,709
按公平值透過損益記賬的 流動金融資產	302,661	101,640	8,569	412,870
按公平值透過其他綜合收益 記賬的金融資產	1,765,019	-	-	1,765,019
總資產	2,067,680	101,640	15,278	2,184,598

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，與截至二零二四年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

6 收入與其他收益及分部資料

收入主要包括投資物業之租金收入與管理費收入、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。期內已確認之收入與其他收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	30,589	31,265
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,698	2,719
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	91,837	81,530
投資物業之管理費收入	5,812	5,852
其他	163	166
	131,099	121,532
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	38,318	22,653
收入與其他收益	169,417	144,185

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 收入與其他收益及分部資料(續)

截至二零二五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	<u>36,401</u>	<u>133,016</u>	<u>169,417</u>
分部業績	(89,375)	131,215	41,840
公司開支			(18,983)
財務收益			2,491
財務開支			(145)
應佔合營企業之溢利	24,976	-	<u>24,976</u>
除所得稅前溢利			50,179
所得稅開支			<u>(22,651)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>27,528</u>
其他項目			
直接成本(附註)	(10,211)	(1,226)	(11,437)
使用權資產之折舊	-	-	(1,569)
物業、機器及設備之折舊	(7)	(16)	(23)
投資物業之公平值虧損	<u>(117,000)</u>	<u>-</u>	<u>(117,000)</u>

截至二零二四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	<u>37,117</u>	<u>107,068</u>	<u>144,185</u>
分部業績	(113,660)	105,407	(8,253)
公司開支			(18,106)
財務收益			1,856
財務開支			(43)
應佔合營企業之溢利	650	-	<u>650</u>
除所得稅前虧損			(23,896)
所得稅開支			<u>(19,844)</u>
本公司股權持有人應佔虧損			<u>(43,740)</u>
其他項目			
直接成本(附註)	(9,854)	(1,134)	(10,988)
使用權資產之折舊	-	-	(1,747)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(12)	(23)
投資物業之公平值虧損	<u>(141,000)</u>	<u>-</u>	<u>(141,000)</u>

附註： 直接成本主要包括投資物業之管理費開支及金融投資之管理費費用。

6 收入與其他收益及分部資料(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。

於二零二五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	2,030,017	3,126,595	5,156,612
使用權資產			7,931
合營企業之投資	91,998	–	91,998
			5,256,541
分部負債	56,215	27,540	83,755
未分配負債			38,595
			122,350

於二零二四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	2,147,017	2,403,666	4,550,683
使用權資產			437
合營企業之投資	80,650	–	80,650
			4,631,770
分部負債	54,853	5,090	59,943
未分配負債			30,580
			90,523

6 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分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	39,106	38,193
美國	21,122	12,473
歐洲	15,847	12,079
台灣	91,355	81,166
其他國家	1,987	274
	169,417	144,185

於二零二五年六月三十日，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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,037,961	2,147,472
中國內地	92,024	80,686
	2,129,985	2,228,158

7 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業、機器及設備之折舊	23	23
使用權資產之折舊	1,569	1,747
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,523	12,269
投資物業之管理費開支	7,141	7,075

8 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	<u>2,491</u>	<u>1,856</u>
財務開支		
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	<u>(145)</u>	<u>(43)</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%(二零二四年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資所得之股息收入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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,645	1,823
— 預扣稅	20,704	17,045
遞延所得稅	<u>302</u>	<u>976</u>
	<u>22,651</u>	<u>19,844</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	
	二零二五年	二零二四年
溢利／(虧損)(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>27,528</u>	<u>(43,740)</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>0.81</u>	<u>(1.29)</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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已派二零二四年末期股息每股港幣0.70元 (二零二四年：已派二零二三年末期股息 每股港幣0.70元)	23,778	23,778
已派二零二四年特別股息每股港幣0.40元 (二零二四年：已派二零二三年特別股息 每股港幣0.60元)	13,587	20,380
	37,365	44,158

董事已決定就截至二零二五年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二四年：無)。

12 物業、機器及設備

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	56	71

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於一月一日賬面淨值	71	115
添置	8	2
折舊	(23)	(23)
於六月三十日賬面淨值	56	94

13 投資物業

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業	2,030,000	2,147,000

期內變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
公平值		
於一月一日結餘	2,147,000	2,421,000
公平值變動	(117,000)	(141,000)
於六月三十日結餘	2,030,000	2,280,000

13 投資物業(續)

本集團賬面總值為港幣1,905,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,011,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行融資之抵押，於二零二五年六月三十日及二零二四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二零二五年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業之地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此部門直接向和高級管理人員匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政報告日期，財務部將會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與上一段期間的估值報告相比之物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

利用重要不可觀察輸入數據計量公平值

香港已完成工商業物業之公平值一般採用直接比較法計算得出。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。然而，鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響在審議中的物業所達之價格的質素差異作出適當調整。

於二零二五年六月三十日，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)

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
	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元			
商業	1,937,000	2,047,000	直接比較	平均呎價－每平方呎港幣5,314元 －港幣8,607元(二零二四年十二月三十一日：每平方呎港幣5,710元 －港幣9,683元) 車位： 每個售價港幣1,760,000元 －港幣2,440,000元(二零二四年十二月三十一日：每個港幣1,720,000元－港幣2,320,000元)	平均單價越高，公平值越高
工業	93,000	100,000	直接比較	平均呎價－每平方呎港幣2,184元 (二零二四年十二月三十一日：每平方呎港幣2,355元) 車位： 每個售價港幣690,000元 －港幣830,000元(二零二四年十二月三十一日：每個港幣660,000元－港幣790,000元)	平均單價越高，公平值越高
	<u>2,030,000</u>	<u>2,147,000</u>			

在二零二五年六月三十日，進行了敏感度分析，以評估未觀察到的平均單價輸入變化對估值影響。結果如下表所示：

	假設改變 %	估值增加／(減少)	
		假設改變 增加 港幣千元	假設改變 減少 港幣千元
平均單價	5	101,500	(101,500)

14 合營企業之投資

有關本集團一間合營企業－上海申南紡織有限公司(「申南」)之說明，截至二零二四年十二月三十一日，由於申南所持物業土地使用權於二零二二年五月三十一日屆滿，本集團僅將該合營企業截至二零二二年三月三十一日的經營成果入賬。截至二零二五年六月三十日止六個月，申南已取得更新的不動產權證書。根據外聘法律顧問意見，該合營企業取得新不動產權證書，表明其有權繼續使用相關物業並享有相應經濟收益。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明合併利潤表中，確認二零二二年六月一日至二零二五年六月三十日期間應佔該合營企業之收益，共計港幣24,800,000元。二零二五年六月十八日，申南宣佈派發股息人民幣16,900,000元(約港幣18,200,000元)。截至二零二五年六月三十日，本集團將應佔股息收入港幣11,800,000元作為對合營企業投資的賬面值減項處理。此應收股息已於二零二五年七月收訖。

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」)－台灣一間持牌銀行之投資，其股份在台灣證券交易所上市，此項投資佔上銀已發行股本約3.9%，按公平值列賬。

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款(附註甲)	286	425
其他應收款項、預付款項及按金	10,712	11,248
應收股息	107,448	—
應收合營企業賬款(附註乙)	268	447
	118,714	12,120

附註：

(甲) 本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二五年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	130	425
31-60日	79	—
61-90日	77	—
	286	425

(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

截至二零二五年六月三十日，本集團並無任何需以按公平值透過損益記賬的金融資產或銀行存款作為銀行信貸之抵押。截至二零二四年十二月三十一日，本集團二零二四年十二月三十一日價值合共港幣206,426,000元之按公平值透過損益記賬的金融資產，以及港幣1,535,000元的銀行存款，曾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：		
於二零二四年一月一日、二零二四年六月三十日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	33,967,738	3,397

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。

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 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	(28,928)	(28,626)
遞延所得稅負債之變動如下：		
	加速稅項折舊 二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
於一月一日結餘	(28,626)	(27,911)
在合併利潤表內支銷(附註9)	(302)	(715)
於六月三十日／十二月三十一日結餘	(28,928)	(28,626)

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334,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣334,000元)確認遞延所得稅資產港幣55,000元(二零二四年十二月三十一日：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

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,490	2,355
租金及管理費按金	21,395	20,545
其他應付款項及應計費用	36,069	36,103
	<u>60,954</u>	<u>59,003</u>

於二零二五年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>3,490</u>	<u>2,355</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 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪酬及其他僱員福利	8,523	8,726
終止服務後福利	36	36
	<u>8,559</u>	<u>8,762</u>

(乙) 關連方結餘

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收合營企業款項(附註16)	<u>268</u>	<u>447</u>

董事會代表

主席
高富華

香港，二零二五年八月二十二日