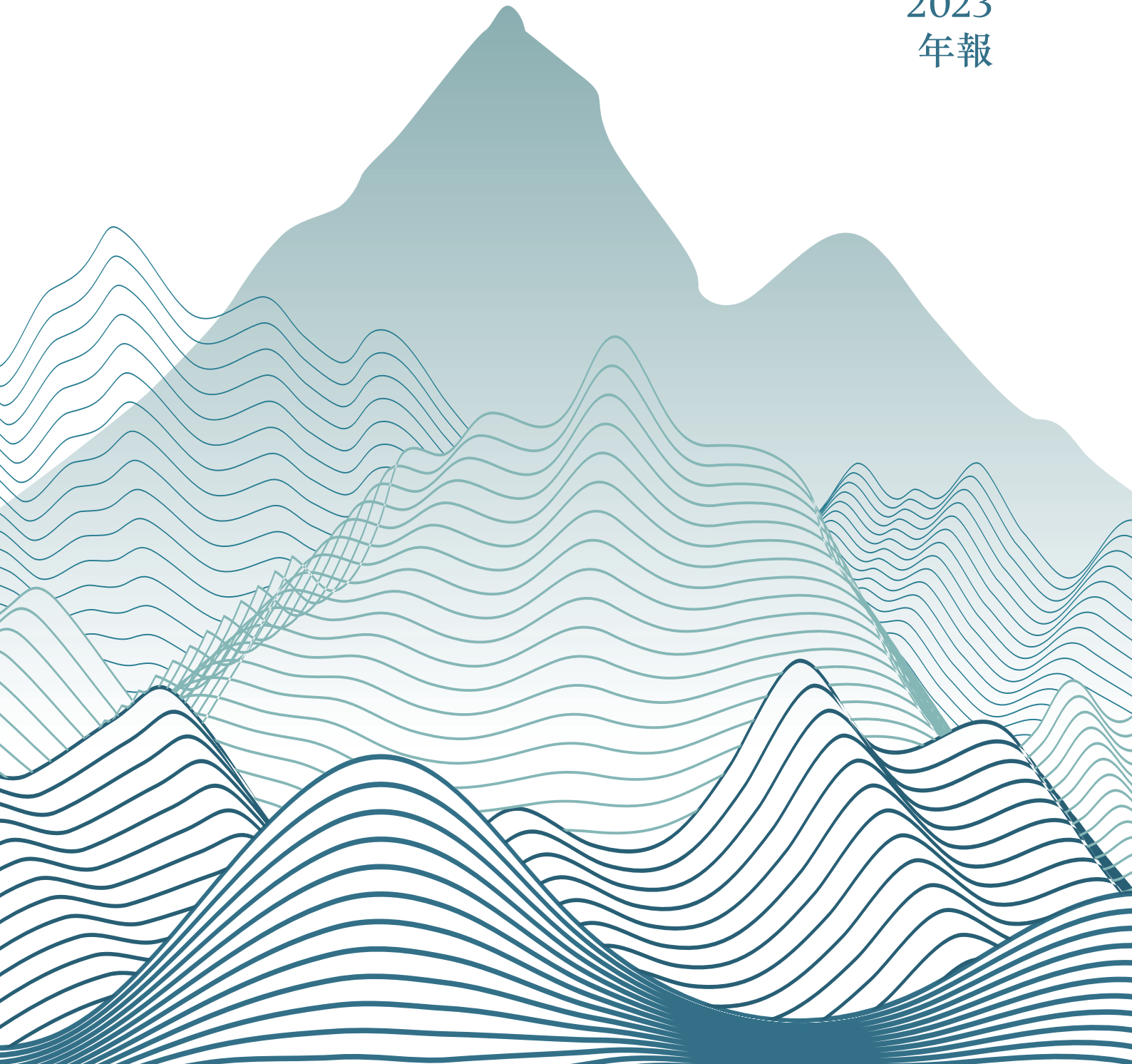




# Nanyang Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司) 股份代號：212

2023  
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
董事簡介及高級管理層	5-7
董事會報告	8-13
企業管治報告	14-25
主席報告	26-29
環境、社會及管治報告	30-52
獨立核數師報告	53-57
合併利潤表	58
合併綜合收益表	59
合併資產負債表	60-61
合併權益變動表	62
合併現金流量表	63
財務報表附註	64-119
主要物業一覽表	120

## 董事會成員

- # 高富華(主席)(自二零二四年一月一日起獲委任為主席)
- # 畢紹傳(自二零二四年一月一日起退任主席)  
榮智權，太平紳士，FHKIB
- # 史習陶
- \* 榮康信
- # 黃志光
- 陳珍妮

## # 獨立非執行董事

- \* 非執行董事

## 高級管理層

榮智權，太平紳士，FHKIB(常務董事)  
陳珍妮(助理常務董事兼財務總監)  
榮嘉信(首席投資總監)

## 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

香港上海滙豐銀行有限公司  
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

	2023 港幣千元	2022 港幣千元	變動
收入與其他收益／(虧損)	196,014	95,070	106%
本公司股權持有人應佔溢利	48,961	12,268	299%
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	75,573	12,426	508%
	124,534	24,694	404%
	2023 港元	2022 港元	
每股溢利	1.44	0.36	299%
每股溢利			
－經扣除投資物業公平值之變動及相關稅務影響	3.67	0.73	404%
每股末期股息	0.70	0.70	－
每股特別股息	0.60	0.30	100%
每股股息	1.30	1.00	30%
每股資產淨值	153.36	149.12	3%

## 五年財務概要

	2023 港幣千元	2022 港幣千元	2021 港幣千元	2020 港幣千元	2019 港幣千元
<b>合併利潤表</b>					
收入與其他收益／(虧損)	196,014	95,070	195,501	225,203	228,897
經營溢利	65,546	35,081	201,165	132,030	75,566
財務收益	1,909	813	154	166	1,006
財務開支	(155)	(212)	(71)	(658)	(304)
應佔合營企業溢利／(虧損)	3,129	(541)	10,992	(18,880)	6,306
除所得稅前溢利	70,429	35,141	212,240	112,658	82,574
所得稅開支	(21,468)	(22,873)	(21,523)	(25,892)	(22,293)
本公司股權持有人應佔溢利	48,961	12,268	190,717	86,766	60,281
已付股息	33,968	47,555	47,781	48,122	48,267
<b>合併資產負債表</b>					
物業、機器及設備	115	161	177	162	213
使用權資產	3,933	7,429	619	5,565	10,511
投資物業	2,421,000	2,494,000	2,499,000	2,431,900	2,467,500
合營企業之投資	85,314	87,171	99,987	91,369	108,499
按公平值透過其他綜合收益記賬的 金融資產	2,237,597	2,106,344	2,338,897	1,989,688	2,364,390
按公平值透過損益記賬的非流動 金融資產	9,006	10,008	9,242	4,918	4,606
流動資產淨值	483,541	393,513	547,742	483,543	398,062
非流動租賃負債	(448)	(3,981)	-	(611)	(5,454)
遞延所得稅負債	(27,911)	(27,894)	(27,520)	(26,442)	(25,451)
其他非流動負債	(1,500)	(1,493)	(1,205)	(1,184)	(1,163)
資產淨值	5,210,647	5,065,258	5,466,939	4,978,908	5,321,713
股本	3,397	3,397	3,397	3,419	3,448
儲備	5,207,250	5,061,861	5,463,542	4,975,489	5,318,265
總權益	5,210,647	5,065,258	5,466,939	4,978,908	5,321,713

### 高富華

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

高富華先生，64歲，於二零二三年三月二十二日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零二四年一月一日起成為本公司董事會主席及提名委員會主席。高先生持有牛津大學之文學學士學位及文學碩士學位。他擁有逾四十年的亞太區企業管理經驗，主要為房地產、製造及分銷領域。高先生為香港上海大酒店有限公司之非執行董事(該公司的股票於香港聯交所上市，股份代號：45)。彼現時亦為太平地氈國際有限公司之主席及非執行董事(該公司的股票於香港聯交所上市，股份代號：146)。高先生亦為嘉道理父子有限公司之董事，負責監督嘉道理家族在香港及海外的多項權益。

### 畢紹傳

獨立非執行董事兼提名委員會、薪酬委員會及審核委員會成員

畢紹傳先生，82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。畢先生自二零二四年一月一日起退任本公司董事會主席及提名委員會主席。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，78歲，出任本公司董事已達四十七年。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。榮先生現時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榮譽顧問。榮先生亦為若干本公司於香港、英屬處女群島、利比亞及巴拿馬註冊成立之附屬公司之董事。榮先生在過去三年曾擔任太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會成員(於二零二三年十二月七日辭任)。榮先生是已故榮鴻慶先生之兒子及榮康信先生與榮嘉信女士之父親。

### 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，83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，55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、利比里亞及巴拿馬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，彼獲委任為柬埔寨AMK Microfinance Institution Plc.之非執行董事長及股東代表。於二零一八年十月，榮先生獲委任為寶豐保險(香港)有限公司之董事，並於二零二二年七月獲委任為該公司非執行董事長。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、榮嘉信女士之兄長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，62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。其執業主要集中在於企業融資及香港上市公司的相關工作。

黃先生現為嶺南大學諮議會主席及嶺南教育機構有限公司董事。於二零二三年六月三十日，黃先生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)。彼同時亦為香港特別行政區政府的應用研究局副主席。黃先生曾於二零一七年至二零二二年期間擔任香港生產力促進局理事會副主席。

### 陳珍妮

助理常務董事兼財務總監

陳珍妮女士，68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，並於二零二三年三月二十二日獲委任為本公司之助理常務董事。彼於本公司工作逾三十八年之久。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、利比里亞及巴拿馬註冊成立之附屬公司之董事。

榮嘉信(於二零二四年三月十四日委任)

首席投資總監

榮嘉信女士，49歲，自二零二四年三月十四日起獲委任為本公司首席投資總監，負責公司的投資及物業組合。在此之前，彼曾擔任Allspring Global Investments (Hong Kong) Limited(前身為Wells Fargo Asset Management(「WFAM」))亞洲及太平洋地區客戶負責人，並領導日本以外的亞洲及太平洋地區的銷售和關係管理團隊。在加入WFAM之前，彼曾在Wells Fargo Bank, N.A.擔任商業銀行業務副總裁及高級經理。彼在資產管理和銀行業擁有超過二十五年的經驗。彼擁有哈佛大學經濟學學士學位(優等成績)。榮女士也獲得了特許金融分析師®(CFA®)稱號，並且是特許金融分析師協會和香港特許金融分析師學會的會員。於二零二三年十二月七日起，榮女士獲委任為太平地氈國際有限公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員(該公司的股票於香港聯交所上市，股份代號：146)。榮女士為是榮智權先生之女兒、榮康信先生的胞妹及已故榮鴻慶先生之孫女。



---

**董**事會謹將截至二零二三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

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績載於第58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(二零二二年：港幣0.70元)及特別股息每股港幣0.60元(二零二二年：港幣0.30元)，即總股息分派額約為港幣44,200,000元(二零二二年：港幣34,000,000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二零二四年五月三十日或前後派發。

## 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，本公司將由二零二四年五月八日至二零二四年五月十四日(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二零二四年五月七日(星期二)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。本公司將於二零二四年五月十四日(星期二)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，本公司將由二零二四年五月二十一日至二零二四年五月二十三日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定股東收取建議分派末期及特別股息的權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年五月二十日(星期一)下午四時三十分前，交到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62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，本公司於二零二三年十二月三十一日之可供分派儲備為港幣433,381,000元(二零二二年：港幣423,810,000元)。

## 主要物業

本集團主要物業之詳情載於第120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7頁。

榮智權先生依照本公司之企業管治常規守則自願告退，惟符合資格，願意膺選連任。

陳珍妮女士依照本公司細則第109(A)條輪值告退，惟符合資格，願意膺選連任。

畢紹傅先生依照本公司細則第109(A)條輪值告退，並不會膺選連任。

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**

於二零二三年十二月三十一日，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 <sup>(附註一)</sup>	10,584,090	147,854	5,500,000 <sup>(附註二)</sup>	16,231,944	47.79%
榮智權	2,294,500	10,000	–	2,304,500	6.78%
畢紹傅	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

於二零二三年十二月三十一日，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 <sup>(附註)</sup>	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。

## 董事於競爭業務中的權益

於二零二三年十二月三十一日，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策略；

---

## 股息政策 (續)

- 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	68%
— 五大供應商合計	90%

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6%及19%(二零二二年：13%及28%)。

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，確認本公司於二零二四年三月十四日之已發行股份公眾持股量充裕，超逾25% (二零二二年：超逾25%) 水平。

## 業務回顧

業務回顧及展望之分析載列於第26至28頁。

## 核數師

本年度合併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。

## 股票掛鈎協議

本年度內，本集團並無訂立於年度末仍然生效的任何股票掛鈎協議。

董事會代表

主席  
高富華

香港，二零二四年三月十四日

**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C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文。

## 企業文化與策略

董事會為公司的企業文化定下了基調，其中包括其合法及負責任地行事的核心價值，以及它與持份者的關係。董事會在制定公司的目的、價值觀及策略方面發揮著主導作用，這些目的、價值觀及策略具有前瞻性，能夠適應不斷變化的環境，並確保透明度，以達到成功的目標。董事會不時監察及評估公司的文化，透過檢討公司的決策與行動以確保與期望的公司文化、員工與持份者的參與、員工流失與培訓、財務報告功能、有效與無障礙的舉報框架、法律與監管合規，以及員工安全、福祉與支持等方面一致。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄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」）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，截至二零二三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

### 董事會主席與常務董事

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，董事會主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會主席及行政總裁之間職責的分工應該清楚界定。

董事會負有領導及監控本集團的責任，並共同負責統管及監督其事務，以促使本公司及其業務成功。董事會主席全面帶領董事會並使其有效地運作和領導。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。董事會主席及常務董事的職位全年都是分別由畢紹傳先生及榮智權先生擔任。自二零二四年一月一日起，畢紹傳先生退任董事會主席，而高富華先生獲委任為董事會主席。

---

## 董事會 (續)

### 董事會組成

董事會現由七名董事組成，包括二名執行董事、四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。

### 董事會之獨立性機制

本公司認同到董事會之獨立性為良好企業管治之關鍵。作為既定管治框架之一部分，本集團已建立有效機制，以鞏固董事會保持高度獨立，並將董事之獨立觀點及意見傳達給董事會，定期檢討管治框架及機制，與最佳常規保持一致並確保其成效。

現時董事會(由超過三分之一獨立非執行董事組成)及審核委員會(由全部獨立非執行董事組成)之組成均符合上市規則之獨立性規定。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。

獨立非執行董事一貫展示對董事會之堅定承諾，以及投入足夠時間以履行其在董事會之職責之能力。

各獨立非執行董事已就其獨立性作出年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條中的規定，均為獨立人士。

新委任加入董事會的董事須於下一屆的股東週年大會上重新膺選連任。再者，凡任職董事會超逾九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。董事會會於股東通函(隨年報附上)中，向股東列明董事會認為獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及董事會向股東提議就該獨立非執行董事之重選投贊成票。

本公司為董事及高級人員制定保險投保範圍。

### 董事會程序

董事會定期舉行會議，以審閱財務報表、新項目的重大投資、股息政策、重要融資、庫務政策及會計政策變動。全體董事均在適當時間獲得提供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。



## 董事會 (續)

董事會曾於二零二三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
<b>執行董事</b>			
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	(常務董事)	4/4	1/1
陳珍妮女士	(助理常務董事兼 財務總監)	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>			
高富華先生 (附註一)	(董事會主席)	2/3	1/1
畢紹傅先生 (附註二)	(董事)	4/4	1/1
史習陶先生	(董事)	4/4	1/1
黃志光先生	(董事)	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>			
榮康信先生	(董事)	4/4	1/1

附註：

(一) 高富華先生自二零二四年一月一日起獲委任為董事會主席。

(二) 畢紹傅先生自二零二四年一月一日起退任董事會主席。

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，為董事會主席提供一個有效的平台，以聽取相關於公司各種事宜的獨立意見。

榮智權先生為榮康信先生之父親。

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>			
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	(常務董事)	√	√
陳珍妮女士	(助理常務董事兼 財務總監)	√	√
<b>獨立非執行董事</b>			
高富華先生 (附註一)	(董事會主席)	√	√
畢紹傅先生 (附註二)	(董事)	√	√
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) 高富華先生自二零二四年一月一日起獲委任為董事會主席。
- (二) 畢紹傅先生自二零二四年一月一日起退任董事會主席。

**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。現時薪酬委員會成員包括四名獨立非執行董事及常務董事。

薪酬委員會曾於二零二三年舉行兩次會議。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)	2/2
畢紹傅先生	2/2
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	2/2
史習陶先生	2/2
高富華先生	1/1

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。該委員會在釐定董事及高級管理層的薪酬待遇應考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及集團內其他職位的僱用條件。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

截至二零二三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1,747,000元及港幣1,528,000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及二零二三年三月二十二日修訂。現時提名委員會成員包括四名獨立非執行董事及常務董事。

提名委員會曾於二零二三年舉行兩次會議。個別委員出席率詳列如下：

	出席率
高富華先生(提名委員會主席) <sup>(附註一)</sup>	1/1
畢紹傅先生 <sup>(附註二)</sup>	2/2
榮智權先生，太平紳士，FHKIB	2/2
史習陶先生	2/2
黃志光先生	2/2

附註：

- (一) 高富華先生自二零二四年一月一日起獲委任為提名委員會主席。
- (二) 畢紹傅先生自二零二四年一月一日起退任提名委員會主席。

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。

年內，提名委員會亦檢討機制的實踐及成效，以確保董事會獲得獨立觀點及意見。

提名委員會注意到畢紹傅先生和史習陶先生出任本公司獨立非執行董事逾九年。儘管彼等長期擔任該職位，但鑑於彼等豐富的業務經驗且不涉及本公司日常管理工作，提名委員會認為長期服務期不會影響彼等就本公司事務提供獨立及客觀的觀點。多年來，彼等均表達了客觀的觀點並為本公司提供了獨立的指導，他們持續表現出對自己職責的堅定承諾。

為加強董事會的獨立性，提名委員會建議委任高富華先生為新的獨立非執行董事，自二零二三年三月二十二日起生效。

### 提名政策

本公司董事會於二零一八年十二月五日採納了提名政策，並於二零二三年三月二十二日進一步修訂，以確保董事會在技巧、經驗及觀點與角度多樣化方面保持適當的平衡，以支持本公司的業務需求。提名委員會負責為董事會提名合適的董事候選人供董事會考慮和甄選。

提名政策設定以下甄選標準作為提名委員會評估所提名擬訂候選人適合性的參考：

- 誠信聲譽
- 成就和經驗
- 可投入時間和相關事務關注的承諾
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年期
- 作為獨立非執行董事候選人的獨立性

提名委員會將不時檢討此政策，確保政策的有效性和符合監管要求和良好的公司管治，並對任何必要的修訂提出建議，提交董事會審批。

提名政策刊載於本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

### 董事會成員多元化

董事會於二零一三年十一月七日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及二零二三年三月二十二日進一步修訂。提名委員會每年檢討董事會成員多元化政策的實踐及有效性。

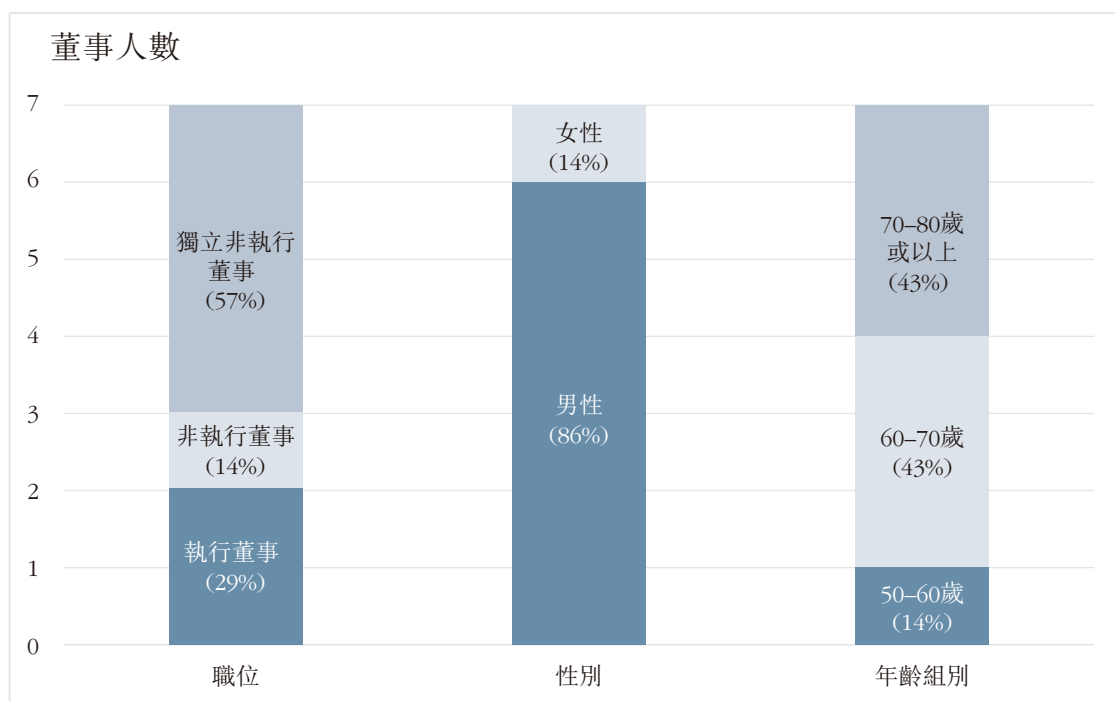
本公司相信董事會成員多元化是維持本公司競爭優勢及可持續發展的關鍵因素，讓本公司能夠在最大程度上招攬各類不同人才、並以保留和激勵員工。

本公司承認並接受董事會成員多元化裨益良多，並從不同層面考慮實現多元化，包括(但不限於)性別、年齡、文化和教育背景以及專業經驗。

**董事會成員多元化** (續)

以下圖表顯示了截至二零二三年十二月三十一日董事會成員的多元化分析：

**多元化組合**



本公司致力維持董事會由不少於成員人數三分之一的獨立非執行董事和適當比率的女性董事組成。從即日起，董事會以女性成員比率不少於10%為當前目標，及於二零三三年達至不少於20%。截至二零二三年十二月三十一日，董事會的性別多元化組合處於正常水平，女性董事佔比率14%。

本公司亦會致力確保各職級均有適當的招聘、甄選架構和培訓計劃，使考慮的人選更多元化。本公司已採納並實施計劃，以物色資深及經驗豐富的僱員，並有助僱員發展更全面且多元化的才能，以備日後出任高級管理人員及董事會職務。

董事會成員多元化政策刊載於本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

## 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，現時審核委員會成員包括四名獨立非執行董事史習陶先生，FCPA、畢紹傅先生、黃志光先生及高富華先生。

審核委員會曾於二零二三年舉行兩次會議。個別委員出席率詳列如下：

	出席率
史習陶先生，FCPA(審核委員會主席)	2/2
畢紹傅先生	2/2
黃志光先生	2/2
高富華先生	1/1

參照香港會計師公會發佈之「成立審核委員會指引」及企業管治守則之守則條文第C.3.3條，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並將已修訂守則條文加入職權範圍內，於二零一二年五月十八日、二零一五年九月二日及二零一五年十二月二日修訂，並於二零二三年三月二十二日進一步修訂。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、舉報政策及內部監控制度。

二零二三年內，審核委員會曾舉行會議以審查二零二二年年報及賬目以及二零二三年中期報告及賬目，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性之政策，向董事會呈報有關事宜。

### 舉報政策

本公司致力秉持高水平的開放、廉潔及問責標準，並鼓勵本公司的僱員及第三方，在保密情況下以及不具名方式，對任何與本公司事務有關的失當行為、舞弊或違規行為表達關注。

董事會於二零一二年十二月五日採納舉報政策，並於二零二三年三月二十二日作進一步修訂，讓僱員及與本公司有業務往來的第三方（「第三方」）能夠在保密的情況下以及不具名方式，就任何公司僱員和／或外部各方於本公司事務中任何涉嫌失當或舞弊事宜提出舉報。對於相關事項，本公司亦確保妥善安排公平獨立的調查及作出適當跟進。

審計委員會肩負執行和維護本政策。所有舉報將由審計委員會作初步內部調查。本公司亦確保妥善安排公平獨立的調查及作出適當跟進。

審核委員會不時檢討此政策。

舉報政策刊載於本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

### 反貪污政策

參照企業管治守則之守則條文第D.2.7條，本公司董事會於二零二三年三月二十二日制定並採納反貪污政策。

本公司通過採納和執行反貪污政策以促進企業的反貪污文化，加強僱員行為準則的標準，從而支持和推動反貪污法律法規。僱員必須保持誠信、道德和合規，並遵守本集團所在的司法機構所有適用的法律法規，包括反賄賂法例。本集團嚴格禁止任何形式的賄賂、貪污或洗黑錢活動。

董事會每年審查反貪污政策，以確保框架及指引得到適當及充分的管理及實踐。

反貪污政策刊載於本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

### 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律法規。

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，僱員可在保密情況下，就任何涉嫌失當或舞弊行為提出其關注，而無懼遭受報復或迫害。



### 風險管理及內部監控(續)

#### 環境、社會及管治(「ESG」)風險

董事會定期進行評估，以識別本集團的企業風險，包括ESG相關事項和氣候相關議題。董事會致力於建立並維持風險管理，以及內部控制制度適用且行之有效。在本年度，我們進行了一次針對核心業務活動的全面高水平風險評估，包括策略管理、金融投資、物業持有、投資監督及監管、人力資源、法律和監管要求的合規性以及財務等方面的風險。高水平風險評估報告每年在審核委員會會議上呈報。此外，董事會每年檢視本集團整體ESG表現、ESG相關事項和氣候相關議題的成效。鑑於香港特別行政區政府實施了旨在於二零五零年達成碳中和《香港氣候行動藍圖2050》，董事會於監察相關風險和機遇方面保持警覺。因此，董事會更新策略，以有效應對氣候變化。為配合政府的淨零排放目標，本集團還制定了關於減少碳排放的方向性環境目標。我們的管理團隊定期召開會議，檢視風險管理系統的有效性，並評估本年度於實踐ESG相關目標和指標方面取得的進展，以確保本集團達成ESG目標和指標。

#### 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。

獨立核數師報告列明核數師之申報責任。

#### 公司秘書

公司秘書並非本集團的全職僱員，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助理常務董事兼財務總監陳珍妮女士，或其委托人。

截至二零二三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，旨在向股東提供與本公司相關的資訊，使他們能夠以知情的方式行使自己的權利，並建立本公司與股東之間的雙互關係和溝通。

董事會主席、董事會委員會主席、董事會成員和外聘審計師將出席公司的股東週年大會，董事們將回答股東對本集團業績提出的問題。為確保股東大會以公正和透明的方式進行，去年舉行的大會上考慮的每項決議均以投票表決，並委任本公司在香港的股份註冊及過戶分處擔任監票人，於會上點票並向股東說明投票程序。投票表決結果和其他公司通訊刊載於公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>和香港聯合交易所有限公司網站。

董事會在審閱了本年度的股東通訊政策的實踐及有效性後認為，股東溝通政策仍然是恰當且有效的。

本公司亦制定了相關於股東如何召開股東特別大會的程序、股東在股東大會提呈建議的程序，以及股東提名個別人士參選的程序。

股東通訊政策刊載於本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>「企業管治」項下。

### 組織章程文件

本公司於年內修訂公司細則，以使細則與上市規則和百慕達適用法例保持一致，並進行其他相應的和管理性的修改。該修訂細則已於二零二三年舉行的股東週年大會獲本公司股東批准，並刊載於香港聯合交易所有限公司及本公司網站。

董事會代表

主席  
高富華

香港，二零二四年三月十四日

**N**anyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，截至二零二三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49,000,000元(二零二二年：溢利港幣12,300,000元)。本年度溢利包括上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零二二年盈利派發之股息收入約港幣67,100,000元(已扣除21%預扣稅)、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35,700,000元及投資收益港幣4,800,000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虧損淨額港幣75,500,000元(二零二二年：虧損港幣12,400,000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，二零二三年錄得股權持有人應佔溢利為港幣124,500,000元(二零二二年：港幣24,700,000元)。每股總溢利為港幣1.44元(二零二二年：港幣0.36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3.67元(二零二二年：港幣0.73元)。本集團之每股資產淨值由港幣149.12元(於二零二二年十二月三十一日)上升至港幣153.36元(於二零二三年十二月三十一日)。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130,700,000元，相比於二零二二年公平值虧損約港幣363,300,000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0.60元，即總股息分派額約為港幣44,200,000元(二零二二年：末期股息每股港幣0.70元及特別股息每股港幣0.30元，即總股息分派額約為港幣34,000,000元)。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

高利率環境和低迷的本地經濟繼續對本地房地產市場帶來壓力。二零二三年下半年，我們位於觀塘的南洋廣場之工商業樓面的租賃活動仍然非常緩慢。觀塘區的商廈樓面供應充足，新的租賃活動非常有限，租金水平下降。為了吸引新租戶並保留現有租戶，我們大幅下調租金，並提供了更長免租期等充足的優惠條件。本集團持有的290,000平方呎的工商業樓面，目前出租率約為82.7%。

#### 上海

儘管申南之工商登記經營期有效期延至二零四二年五月三十一日，其土地使用權和合營期於二零二二年五月三十一日屆滿，該合營企業仍在營運中。現我們與中國合營夥伴持續進行洽談。

---

## 業務回顧及展望 (續)

### 房地產 (續)

#### 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。其主要資產為一座廠房，已全部出租予第三方。租用地下和一樓租戶的業務仍然未有改善。

### 金融投資

於二零二三年下半年，儘管經濟環境仍然充滿挑戰性，全球經濟表現勝於預期。由於預期美國利率將在二零二四年下半年回落，美國股市於本年末的表現有所改善。在此期間，我們增加了對投資級別美元債券及美國股票的投資，減少了於新興市場股票的投資。截至二零二三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)較去年同期上升約10.1%。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405,200,000元，約佔本集團總資產7.6%。該等分散風險之投資包括約400隻個別持有。本集團錄得按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現收益淨額約港幣35,700,000元與投資收益港幣4,800,000元。股票約佔69%(其中美國53.9%、歐洲17.1%、日本3.3%、亞太地區除日本外及其他13.2%和新興市場12.5%)，債券23.7%(其中美國74.7%、歐洲18.1%、新興市場和其他7.2%)、商品投資4%及現金3.3%。

由於地緣政治問題、歐洲和中東戰爭以及美國總統大選等因素可能會造成市場波動，二零二四年前景仍然不明朗。此外，中國自重新開放以來的復甦速度慢於預期。自今年年初以來，我們減少了對中國／香港股票的投資，並增加了對印度的投資。截至二零二四年三月八日(最後實際可行日期)，投資組合自年初至今增加約3.3%，而投資組合(包括組合中持有的現金)市值約為54,200,000美元或港幣423,800,000元。中國政府最近宣佈支持房地產行業的措施可能有助於穩定經濟，使其股市表現更好。隨著通脹率下調和預計美國在下半年將降息，我們保持謹慎樂觀。

---

## 業務回顧及展望 (續)

### 金融投資 (續)

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190,585,095股上銀股份(約佔上銀經擴大已發行股本約3.92%)。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2,234,300,000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42.1%)。

上銀目前在臺灣設有75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。於二零二一年，上銀開始重建其台北總行大樓，預期新大樓於二零二四年落成啓用。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。截至二零二三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14,660,000,000元(二零二二年同期：淨利歸屬其業主為新台幣14,937,900,000元)。於二零二三年十二月三十一日，上銀業主權益總計約為新台幣183,317,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約為新台幣169,780,900,000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2,256,000,000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，於二零二三年十二月三十一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)減少至0.08%(二零二三年十二月三十一日)。債務為租賃負債，而權益乃本集團總權益。於年底，本集團之流動資產淨值為港幣483,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣393,500,000元)。

---

## 僱員

榮嘉信女士為榮智權先生(本公司常務董事)的女兒、榮康信先生(本公司非執行董事)的胞妹及已故榮鴻慶先生的孫女，彼自二零二四年三月十四日獲委任為本公司的首席投資總監，其工作職責包括審查公司持有的金融投資組合和所有其他投資以及評估新的投資機會。榮女士曾擔任Allspring Global Investments (Hong Kong) Limited(前身為Wells Fargo Asset Management(「WFAM」))亞太區區域客戶負責人，並在資產管理和銀行業擁有超過二十五年的經驗。榮女士擁有哈佛大學經濟學學士學位(優等成績)，還獲得特許金融分析師稱號，並且是特許金融分析師協會和香港特許金融分析師學會的會員。

於二零二三年十二月三十一日，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。

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。本集團以確保員工福祉與健康為本。

主席  
高富華

香港，二零二四年三月十四日

## 本報告簡介

董事會對本集團之環境、社會及管治(簡稱「ESG」)策略及匯報承擔全部責任。本ESG報告(「本報告」)概述本集團在香港與其業務相關的ESG議題及策略，以回應持份者和公眾的期望。

## 報告期及範圍

本報告之範圍涵蓋本集團於投資控股之主要業務，概述本集團於環境保護、僱傭及勞工常規、營運慣例及社區投資等方面的關鍵ESG表現。

本報告涵蓋二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間(「年度」)之範圍，與上一報告期的相比，並無變更。

## 報告標準

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主機板上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)之「強制披露要求」和「不遵守就解釋」條文編制的。

## 匯報原則

本報告乃根據聯交所ESG報告指引中所規定的匯報原則編製，以界定報告內容，並確保所呈列資訊的質素，其中包括：

<b>重要性</b>	<b>量化</b>
重要主題由高級管理層確定、評估、審查和確認，以確保其重要性。	量化資料呈列計算方法並附有相關術語的說明。
<b>平衡</b>	<b>一致性</b>
ESG績效數據的披露均無偏頗，全面呈列年度取得的成果及未來改善空間。	資料使用一致統計的方法，與過往報告作有意義比較。

## 董事會聲明

董事會為本集團的最高管治機構，負責制定本集團整體的ESG策略、倡議和指引。董事會明白ESG管治對本集團長遠經營和可持續發展的重要性，因而十分重視其實踐。為確保本集團可持續發展相關實踐的成效，董事會監督管理層將ESG考慮因素納入本集團重要業務決策中，並監察本集團的ESG表現。在董事會的監督下，我們的高級管理層負責監控營運中的可持續發展事宜、審視持份者回饋並更新與ESG相關的指引。我們的管理層定期向董事會彙報本集團的ESG管理方法以及整體ESG表現。

董事會定期進行評估，以識別本集團的企業風險，包括ESG相關事項和氣候相關議題。董事會致力於建立並維持風險管理，以及內部控制制度適用且行之有效。在本年度，我們進行了一次針對核心業務活動的全面高水平風險評估，包括策略管理、金融投資、物業持有、投資監督及監管、人力資源、法律和監管要求的合規性以及財務等方面的風險。高水平風險評估報告每年在審核委員會會議上呈報。此外，董事會每年檢視本集團整體ESG表現、ESG相關事項和氣候相關議題的成效。

## 持份者參與及重要性評估

本集團致力於促進與持份者進行開放並透明式的溝通，旨在瞭解他們的期望，收集他們的回饋，並相應地解決他們的關注點。本集團透過多種渠道與持份者建立持續的交流。透過徵求持份者的關鍵利益和關注點，我們獲得了寶貴的回饋，有助於識別和優先考慮未來發展中的重大ESG議題。

持份者組群	ESG關注事項	溝通管道
聯交所	<ul style="list-style-type: none"><li>• 遵守上市規則</li><li>• 及時準確地公告</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 會議</li><li>• 培訓和研討會</li><li>• 公司網站和公告</li></ul>
政府和監管機構	<ul style="list-style-type: none"><li>• 營運合規</li><li>• 納稅規定和合規</li><li>• 資訊披露和材料提交</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 年度審查流程</li><li>• 公司網站和公告</li></ul>



持份者參與及重要性評估 (續)

持份者組群	ESG關注事項	溝通管道
投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業策略和業績</li> <li>有效的公司管理</li> <li>可持續盈利能力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>股東大會</li> <li>財務報告和公告</li> <li>公司網站</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>付款時間表</li> <li>穩定需求</li> <li>營運合規</li> <li>優質服務和產品</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>會議</li> <li>電話會議和訪談</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>僱員權益和福利</li> <li>培訓和發展</li> <li>工作環境和職業安全</li> <li>平等機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期會議</li> <li>僱員培訓</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區投資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>捐贈計劃</li> </ul>

本集團已識別一系列對我們可持續發展規劃有潛在影響的ESG議題。在重要性評估的過程中，我們將歷年的ESG報告、內部指引、監管要求、行業趨勢、市場實踐以及持份者所關注的ESG議題納入考量，以識別與本集團可持續發展相關的重要議題。下表匯總了被視為對本集團ESG表現有重大影響的議題：

報告指引中規定的 ESG層面	本集團的 重要ESG議題	邊界及影響						
		僱員	商業夥伴	社區合作夥伴	企業客戶	零售業客戶	股東及投資者	供應商及 承辦商
<b>A. 環境</b>								
A1 排放物	排放物與廢棄物 管理	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
A2 資源使用	用電與用水	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
A3 環境與天然資源	採取措施減少對 環境的不良影響	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
A4 氣候變化	氣候風險與機遇	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

持份者參與及重要性評估 (續)

報告指引中規定的 ESG層面	本集團的 重要ESG議題	邊界及影響						供應商及 承辦商
		僱員	商業夥伴	社區合作夥伴	企業客戶	零售業客戶	股東及投資者	
<b>B. 社會</b>								
B1 僱傭	工作條件與關懷 僱員	✓					✓	
B2 健康與安全	健康與安全的 工作場所	✓		✓	✓	✓	✓	✓
B3 發展與培訓	僱員發展與培訓	✓					✓	
B4 勞工準則	僱員福利	✓					✓	
B5 供應鏈管理	供應鏈管理	✓			✓	✓		✓
B6 產品責任	品質保證與 產品責任	✓			✓	✓		✓
B7 反貪污	反貪污培訓與措施	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
B8 社區投資	慈善捐贈			✓				

反貪污及舉報

本集團明白道德商業實踐在確保我們長遠業務成功方面的重要作用。我們嚴格遵守所有適用的法律法規，包括但不限於《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。本集團的承諾在於以誠信、透明和負責之態度經營業務。我們絕不容忍任何形式之貪污、賄賂、欺詐、敲詐勒索和洗黑錢。為了堅持這些原則，本集團於二零一二年採納舉報政策，董事會在本年度對其進行了審查。這項政策進一步加強，為僱員提供一個保密渠道，向審核委員會主席報告任何涉嫌失當、違規或舞弊行為。所有提出的問題將經過內部調查，並於必要時與法律顧問協商，以進行潛在的轉介。我們的僱員通過定期的內部培訓和指引，確保其對所有業務原則有充分的瞭解。

### 反貪污及舉報 (續)

年內，我們從廉政公署獲得有關反貪污及舉報等多項商業道德主題的培訓資料。我們鼓勵董事和僱員閱讀以增強其意識。展望未來，本集團計劃邀請廉政公署代表定期為僱員進行培訓，以提高意識並推廣最佳實踐，避免無意中違反法律。

在本年度，我們的業務經營中並無相關行賄、勒索、欺詐和洗黑錢的違規報告，也沒有任何針對本集團或其僱員涉及貪污行為的已審結訴訟案件。

### 環境保護

本集團主要業務為投資控股。在本年度，我們並沒有直接從事房地產建設，亦沒有從事環境敏感業務，因此我們的營運對環境造成的影響較小。本集團嚴格遵守適用於我們業務的環境法律法規，包括《建築物能源效益條例》(香港法例第610章)、《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)、《水污染管制條例》(香港法例第358章)、《廢物處置條例》(香港法例第354章)和《危險品條例》(香港法例第295章)。

在本年度，本集團並無得悉於香港經營業務中涉及任何關於氣體排放、污水排放和廢棄物的產生違規案例。

### 節能與減排放物

本集團作為一家負責任的企業經營者，致力於以可持續的方式經營業務。本集團為我們的僱員提供指導，以減少辦公室的能源消耗和溫室氣體排放。我們的承諾擴展至減少投資物業的溫室氣體排放和能源消耗。我們投資物業的物業管理人於實踐綠色倡議和監測電器使用狀態方面發揮了關鍵作用。例如，我們的物業管理人已制定ESG全面管理系統政策聲明，並獲取ISO 14001國際公認環境管理系統的認證。作為我們節能工作的一部分，閒置的發動機和電器設備會於不使用時關閉以節約能源消耗。

### 環境保護 (續)

#### 節能與減排放物 (續)

除此之外，本集團還採用了先進的照明管理系統，具有自動定時控制功能，以關閉未使用的燈光。在停車場和公共區域，傳統的螢光燈已被節能燈和發光二極體(「LED」)燈所取代，旨在提高能源效率並減少溫室氣體排放。此外，辦公時間以外，減少可用的載客升降機之數目，以節約能源。我們還與物業管理人密切合作，升級樓宇設施並監測電力使用情況。鑑於本集團的能源消耗主要包括電力消耗，我們將定期審查現有節能措施的有效性。南洋廣場就此等節能舉措而獲得了香港綠色機構頒發的基礎級別節能證書。此外，按機電工程署的能源審計，樓宇的能源消耗指數下降了34.0%。

本集團不斷探索將長遠能源消耗降至最低的機遇，作為方向目標。本集團採取積極措施，透過有效的樓宇管理以最大限度減少溫室氣體排放，並通過應用創新技術以提高能源消耗效率，實現我們的減排目標。

### 應對氣候變化

#### 管治與策略

鑑於香港特別行政區政府實施了旨在於二零五零年達成碳中和《香港氣候行動藍圖2050》，董事會於監察相關風險和機遇方面保持警覺。因此，董事會更新策略，以有效應對氣候變化。為配合政府的淨零排放目標，本集團還制定了關於減少碳排放的方向性環境目標。我們的管理團隊定期召開會議，檢視風險管理系統的有效性，並評估本年度於實踐ESG相關目標和指標方面取得的進展，以確保本集團達成ESG目標和指標。

#### 氣候風險評估

雖然我們預計氣候變化不會對本集團作為投資控股公司的業務運營產生直接的重大影響，但我們對潛在的後果有充分的認識。在未來，我們致力於投入大量資源和努力，以應對任何新出現的氣候相關風險，並制定緩解和調適措施的行動計劃。

本集團承認氣候變化是全球社會面臨的最大的挑戰之一，並理解提高我們企業對氣候相關風險的抵禦能力，以及減低其不利影響的重要性。展望未來，為了更好地確定本集團的風險敞口並測試我們的氣候韌性策略，我們將按氣候相關財務披露工作小組的建議，對氣候相關的風險和機遇作出評估。

---

## 環境保護 (續)

### 應對氣候變化 (續)

#### 氣候風險評估 (續)

##### 急性實體風險：

由極端天氣事件(如颱風、暴雨和洪水)引發的風險。

##### 潛在影響：

這些風險可能會增加僱員和消費者面臨健康和安全的風險的可能性，增加保險費用並導致業務中斷。

##### 我們的應對：

本集團正制定相關的操作程序，以應對雨季和極端天氣事件帶來的挑戰，專注於保障僱員的健康和安全。

##### 過渡風險－政策和法律：

政府提出的與低碳經濟轉型相關的新政策和法規。

##### 潛在影響：

更嚴格的去碳化政策要求可能會導致更高的資本投資，並對違規行為進行潛在的罰款。

##### 我們的應對：

本集團將積極追隨最新的監管發展，以確保完全遵守我們營運所在之司法管轄區的適用法律法規。

##### 慢性實體風險：

與氣候模式長期轉變有關的風險，例如持續高溫、降水模式變化。

##### 潛在影響：

持續承受氣候變化，例如我們業務營運所在地區的平均氣溫上升將會增加相關營運和維護成本。

##### 我們的應對：

本集團正在通過納入氣候韌性的元素，以逐步升級設施。此外，我們還實施緊急情況應急計劃，指明相關部門和物業管理團隊在氣候災害發生時的職責。

##### 過渡風險－聲譽：

公眾對低碳經濟轉型的期望日益增加，可能對業務造成聲譽影響。

##### 潛在影響：

倘本集團不採取積極措施應對氣候變化並滿足公眾期望，聲譽將受到不利影響。

##### 我們的應對：

本集團正在探索將業務轉型為低碳的機遇，以防止有相關於缺乏進展的負面看法。

本集團定期審查氣候變化對業務經營的影響，並制定措施應對實體風險和過渡風險，以減少氣候變化的影響，確保本集團的可持續營運。

### 環境保護 (續)

#### 節約用水

本集團致力於減少耗水量，並倡導在我們的樓宇有效利用水資源。鑑於本集團的用水主要歸因於一般辦公室用途，我們的物業管理人定期進行樓宇用水技術評估，並進行水管洩漏測試，以防止不必要的漏水。此外，我們還採取適當措施提高僱員的節水意識，並鼓勵我們的租戶節約用水。

本集團將進一步推廣可持續水資源利用理念，並繼續評估現有的節水措施。本集團設定降低用水密度和提高用水效率為長遠目標，本集團將不斷監控可持續性績效，以實現此目標。

#### 廢棄物管理

本集團辦公室產生的主要廢棄物是紙張和一般廢棄物。為了促進減少廢棄物並鼓勵我們辦公室的資源循環使用，我們為僱員提供有關有害和非有害廢棄物處理和回收的明確指引。例如，本集團在辦公室廢棄物和可回收廢棄物的環境管理中遵循「4Rs」原則（減少耗用、重複使用、修復再用和循環再用），在辦公室設置回收箱，以促進正確可回收物品的分離。我們持續促進負責任的辦公室實踐，以提高僱員對環境保護的意識。這包括提醒僱員重複使用信封和採用雙面列印。南洋廣場還因參與二零二三年《不要「膠」下去，「重創、無塑生活」》，並為使香港成為更清潔、更安全的生活環境做出的貢獻而獲ECO Drive Hong Kong頒發感謝證書。本集團強調從源頭減少廢棄物，並鼓勵在工作場所採購可回收或可重複使用的產品，以實現減少非有害廢棄物的長遠目標。我們通過提高意識運動和培訓計劃，以培養僱員負責任的辦公室實踐。展望未來，本集團旨在通過優化資源運用、有效的廢棄物管理策略和推廣循環使用解決方案以減少廢棄物產生。

由於本集團主要業務為投資控股，其中並不涉及商品的銷售，因此有害廢棄物和包裝材料不被視為本集團的重要議題。儘管如此，我們就長遠可持續經營的承諾將繼續致力防止過度消耗包裝和有害材料，並致力使用可持續、可回收和可生物降解的包裝材料。

**環境關鍵績效指標數據摘要**

二零二三年、二零二二年及二零二一年環境績效數據表如下：

指標	單位	2023	2022	2021
<b>溫室氣體排放量</b>				
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	1,919.82	2,173.04	2,336.62
溫室氣體排放密度總量 <sup>1</sup>	噸二氧化碳當量／ 港幣千元收益	0.01	0.01	0.01
範圍1－直接排放及減除 <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量	0.65	0.39	0.27
範圍2－能源間接排放 <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	1,919.17	2,172.65	2,336.35
<b>資源使用</b>				
能源總消耗量	千瓦時	2,824,991.81	3,087,278.49	3,291,705.41
能源總消耗量密度	千瓦時／港幣千元收益	17.62	18.76	19.52
<b>直接能源總消耗量<sup>4</sup></b>				
柴油	千瓦時	2,675.81	1,605.49	1,070.41
直接能源總消耗量密度	千瓦時／港幣千元收益	0.02	0.01	0.01
<b>間接能源總消耗量</b>				
外購電力	千瓦時	2,822,316	3,085,673	3,290,635
間接能源消耗量密度	千瓦時／港幣千元收益	17.60	18.75	19.51
<b>耗水量</b>				
總耗水量	立方米	8,818	7,747	6,799
耗水量密度	立方米／港幣千元收益	0.05	0.05	0.04
<b>廢棄物管理及包裝材料</b>				
所產生有害廢棄物總量	噸	0	0	0
有害廢棄物密度	噸／港幣千元收益	0	0	0
所產生無害廢棄物產生總量 <sup>5</sup>	噸	0.74	0.73	0.73
無害廢棄物密度	噸／港幣千元收益	0.0000046	0.0000044	0.0000043
包裝物料總量	噸	不適用	不適用	不適用

<sup>1</sup> 本集團於二零二三年的收入為港幣160,344,000元，此數字為計算能源、電力、溫室氣體、水和廢棄物密度的基礎。

<sup>2</sup> 資料包括固定燃燒源燃料燃燒產生的溫室氣體排放量，乃是根據港交所公佈的「附錄二：環境關鍵績效指標報告指引」中的排放因數計算的。政府間氣候變化專門委員會（「IPCC」）的第五次評估報告提到了全球變暖潛能值。

<sup>3</sup> 範圍2排放是公司消耗購買電力產生的間接溫室氣體排放。香港業務的排放係數參考了香港電燈（「港電」）於二零二一年公佈的排放強度。

<sup>4</sup> 使用固定燃燒源時化石燃料的能源消耗是參考聯交所發佈的「附錄二：環境關鍵績效指標報告指引」計算的。

<sup>5</sup> 無害廢棄物總量乃是按照辦公室每天一般廢棄物量約3公斤計算。

### 僱傭及勞工常規

作為負責任的僱主，本集團致力於為僱員創造平等、健康和共融的職場環境。我們確保遵守相關法律法規，包括《僱傭條例》(香港法例第57章)、《僱員補償條例》(香港法例第282章)、《性別歧視條例》(香港法例第480章)、《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)、《家庭崗位歧視條例》(香港法例第527章)和《種族歧視條例》(香港法例第602章)。

在本年度，本集團並未知悉任何違反僱傭及勞工相關之法律法規的事件。

### 僱傭

本集團致力於培養共融和積極的職場文化，致力創造一個重視多元性和僱員賦權的環境。我們管理僱員招聘、離職、晉升和其他流程的標準化程序，以確保營運效率和簡化工作流程。此外，我們致力建立一個公平的招聘制度，為所有候選人提供平等機會，無論其國籍、性別、年齡、種族、宗教信仰或殘疾情況如何。薪酬根據僱員的資歷和經驗釐定，薪資和酌情花紅被每年檢討，以確保競爭力。為了吸引和留住人才，我們提供全面的福利，如醫療保險和公積金。當僱員辭職時，本集團可能會安排一次離職面談，瞭解其辭職原因，並按相關法律法規支付餘下的工資。我們定期收集僱員的回饋，重視他們的意見和見解，以培養開放溝通並持續改進的回饋文化。

我們致力實踐工作與生活平衡的承諾，實施彈性的五天工作安排，滿足僱員的個人需求和承諾。

我們優先考慮僱員及其家人的健康和福祉，堅持絕不容忍任何形式的騷擾或歧視。我們對安全、尊重和共融的職場環境的承諾始終如一。



---

### 僱傭及勞工常規 (續)

#### 健康與安全

保障僱員的健康和安全對我們來說至為重要。本集團完全遵守所有相關安全法規，包括《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)。本集團制定應急措施，並就颱風、暴雨、嚴重傳染病等情況下的特殊工作安排提供了明確的指引，以保護我們的僱員。管理層定期檢視僱員的工作環境，以識別可能影響僱員個人的任何潛在危險或風險。

本集團致力於提供一個安全的工作環境，並確保工作環境符合相關法律法規的要求。此外，在遵守法規的情況下，本集團對防火設備進行定期檢查和更換，以確保在緊急情況下滅火器可正常運作。通過由合資格專業人員進行的定期檢查和維護以確保安全。

在本年度，本集團並未知悉任何違反職業健康和 safety 相關之法律法規的事件，亦沒有任何工傷或因工傷而損失工作日的案例記錄。

#### 發展與培訓

本集團相信人才發展對於維持我們業務的競爭力至為重要。我們為管理層提供多元化的內部和外部培訓課程，確保其緊跟市場知識的最新狀態。在本年度，專業機構為管理層和董事提供了多個線上培訓，涵蓋了中國和亞洲的資本市場發展、公司管治和合規發展、反貪污和反洗黑錢以及強制性公積金等主題的最新資料。此外，我們非常重視非管理人員的培訓和發展。全面的線上和線下培訓計劃旨在加強集團辦公室工作人員涵蓋各崗位職責之技能和知識培訓。

#### 勞工準則

雖然我們的行業通常被認為具有相對較低的固有風險，但本集團仍然致力於維護國際公認的勞工標準，並嚴格禁止僱用童工和強迫勞工。我們採取嚴格的措施以防止此等違規事件發生。在候選人甄選過程中，本集團進行背景調查，並進行詳細的面試篩選程序，以驗證申請表上所陳述的個人資料的真實性。為了防止強迫勞工，僱員的工作職責和責任被明確傳達並記錄在僱員合同中。倘發現與童工或強制勞工相關的事件，本集團會立即調查案件，並根據相關法律法規採取適當行動。我們對此類勞工行為採取絕不容忍的政策，並優先考慮僱員的福祉和權利。本集團還期望業務合作夥伴和供應商依從並遵守相同的勞工標準。

在本年度，本集團並無得悉任何涉及違反相關童工和強制勞工法律法規的事件。

### 營運慣例

#### 供應鏈管理

本集團致力於與我們的業務合作夥伴建立並保持富有成效和互利的工作關係，主要包括香港的供應商和服務供應商。作為可持續採購承諾的一部分，我們優先考慮供應商和服務供應商對社會標準的遵守。本集團定期審查產品和服務質量以減輕供應鏈中的採購風險。我們還評估供應商和服務供應商的環境、健康和安績效以及社會實踐。這有助於確保我們的合作夥伴遵守必要的標準，並與我們的可持續性目標保持一致。展望未來，本集團旨在將環境因素納入採購流程中。這包括選擇地理位置較近的供應商，從而減少碳足跡。未來，我們優先考慮環保材料和辦公用品，以提高供應商對可持續發展實踐的意識。

#### 產品責任

本集團主要業務為投資控股。我們已委聘一家國際知名的第三方公司，以確保有效管理本集團的租賃物業。物業管理人負責我們租賃物業之質素。作為一家負責任的企業經營者，本集團定期進行實地視察，並與物業管理人定期舉行會議，以確保樓宇狀況良好。我們亦會每年審查和評估其表現，對物業管理人的績效進行年度檢視和評估，並為其提供反饋以找出改進的空間。

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。收到投訴後，我們會記錄並及時跟進，以解決當前問題。這些投訴和任何相關事件在會議中討論，以識別原因並評估解決方案的適當性，以提升未來的服務質素。

本集團明白保障和執行知識產權的重要性，並嚴格遵守香港所有相關的法律法規。我們已與僱員傳達正確的軟件安裝程序，以避免侵犯知識產權。

本集團致力於通過嚴格遵守相關法律法規(如《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章))來保護僱員和租戶的個人資料。我們以負責任和非歧視性的方式收集以及使用個人資料，其中資訊的使用僅限於法律文件中所述的目的。

本集團承諾保障客戶隱私，謹慎處理客戶私隱資料並嚴加保密，僅經授權人員方可獲取有關資料。在本年度，本集團並無收到任何關於隱私洩露或個人資料丟失的投訴。

## 社區投資

我們與慈善組織合作，尋求解決社會挑戰的可持續方案。在本年度，本集團向多個本地組織和慈善機構提供支持，致力於協助弱勢社群。我們向香港公益金、聖雅各福群會和安貧小姊妹會等知名受益機構捐款。我們的貢獻旨在對有需要人士產生積極的影響，並促進一個更加共融的社會。

## 社會關鍵績效指標數據摘要

指標	單位	2023	2022	2021
<b>僱員簡介</b>				
僱員總數	僱員人數	13	12	13
<b>按僱傭類型劃分的僱員總數</b>				
全職	僱員人數	12	12	13
兼職	僱員人數	1	–	–
<b>按性別劃分的僱員總數</b>				
男	僱員人數	6	6	7
女	僱員人數	7	6	6
<b>按僱員類別劃分的僱員總數</b>				
非管理人員	僱員人數	8	9	9
管理人員	僱員人數	3	1	1
高層管理人員	僱員人數	2	2	3
<b>按地區劃分的僱員總數</b>				
香港	僱員人數	13	12	13
<b>按年齡組別劃分的僱員總數</b>				
29歲或以下	僱員人數	–	–	–
30至39歲	僱員人數	–	–	–
40至49歲	僱員人數	1	2	1
50至59歲	僱員人數	5	4	4
60歲或以上	僱員人數	7	6	8

社會關鍵績效指標數據摘要 (續)

指標	單位	2023	2022	2021
<b>僱員流失<sup>6</sup></b>				
僱員流失比率	比率	0%	33%	0%
<b>按性別劃分的僱員流失比率</b>				
男	比率	0%	50%	0%
女	比率	0%	17%	0%
<b>按年齡組別劃分的全職僱員流失比率</b>				
29歲或以下	比率	0%	0%	0%
30至39歲	比率	0%	0%	0%
40至49歲	比率	0%	0%	0%
50至59歲	比率	0%	75%	0%
60歲或以上	比率	0%	17%	0%
<b>健康與安全</b>				
因工亡故的人數和比率	宗；比率	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
因工傷損失工作日數 <sup>6</sup>	日數	0	0	0
<b>發展與培訓</b>				
受訓全職僱員人數	僱員人數；比率	10 (83%)	10 (83%)	7 (54%)
<b>按性別劃分受訓全職僱員人數</b>				
男	僱員人數；比率	4 (67%)	4 (67%)	4 (57%)
女	僱員人數；比率	6 (100%)	6 (100%)	3 (43%)

<sup>6</sup> 過去三年(包括本年度)本集團概無發生與工作有關的死亡事件。

社會關鍵績效指標數據摘要 (續)

指標	單位	2023	2022	2021
<b>按僱員類別劃分受訓僱員人數</b>				
非管理人員	僱員人數；比率	7 (88%)	7 (78%)	3 (75%)
管理人員	僱員人數；比率	1 (50%)	1 (100%)	1 (100%)
高層管理人員	僱員人數；比率	2 (100%)	2 (100%)	3 (100%)
<b>每名全職僱員的平均受訓時數</b>				
全職僱員受訓時數	小時	4.2	3.44	6.31
<b>按性別劃分的全職僱員的平均受訓時數</b>				
男	小時	4.33	3.08	7.28
女	小時	4.06	3.79	5.17
<b>按僱員類別劃分的全職僱員的平均受訓時數</b>				
非管理人員	小時	0.88	0.39	0.33
管理人員	小時	4.6	0.50	2
高層管理人員	小時	19.38	18.63	25.67
<b>供應鏈管理</b>				
供應鏈供應商總數目	供應商數目	29	29	23
<b>按地區劃分的供應商數目</b>				
香港	供應商數目	29	29	23
<b>社區投資</b>				
<b>捐款金額／重點領域的捐贈金額</b>				
關顧弱勢群體	港元	4,000	3,000	6,000

聯交所ESG報告指標索引

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面A1：排放物</b>			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律法規的資料。	環境保護	p.34
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	本集團於經營業務中並無產生大量氣體排放物。	不適用
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境關鍵績效指標數據摘要	p.38
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	本集團於經營業務中並無產生大量有害廢棄物。	不適用
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度。	環境關鍵績效指標數據摘要	p.38
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	節能與減排放物	p.34-35
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	廢棄物管理	p.37

聯交所ESG報告指標索引(續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面A2：資源使用</b>			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	節能與減排放物 節約用水 廢棄物管理	p.34-37
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。	環境關鍵績效指標數據摘要	p.38
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境關鍵績效指標數據摘要	p.38
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	節能與減排放物	p.34-35
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	節約用水	p.37
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本集團於經營業務中毋須使用包裝材料。	不適用

聯交所ESG報告指標索引 (續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面A3：環境與天然資源</b>			
一般披露	減低發行人對環境與天然資源造成重大影響的政策。	環境保護 節能與減排放物 節約用水 廢棄物管理	p.34-37
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	由於本集團主要從事投資控股，因此經營業務對環境造成的影響較小。	不適用
<b>層面A4：氣候變化</b>			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	應對氣候變化	p.35-36
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	應對氣候變化	p.35-36



聯交所ESG報告指標索引 (續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面B1：僱傭</b>			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律法規的資料。	僱傭及勞工常規 僱傭	p.39-40
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44
<b>層面B2：健康與安全</b>			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律法規的資料。	僱傭及勞工常規 健康與安全	p.39-40

聯交所ESG報告指標索引 (續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面B2：健康與安全</b> (續)			
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	僱傭及勞工常規 健康與安全	p.39-40
<b>層面B3：發展與培訓</b>			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	僱傭及勞工常規 發展與培訓	p.39-40
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44

聯交所ESG報告指標索引 (續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面B4：勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律法規的資料。	僱傭及勞工常規 勞工準則	p.39–40
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	僱傭及勞工常規 勞工準則	p.39–40
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	僱傭及勞工常規 勞工準則	p.39–40
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理	p.41
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會關鍵績效指標數據摘要	p.42–44
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理	p.41
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理	p.41
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理	p.41

聯交所ESG報告指標索引(續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面B6：產品責任</b>			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律法規的資料。	產品責任	p.41
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	我們的業務性質不涉及商品或產品的銷售。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品責任 我們的業務性質不涉及商品或服務的銷售，因此我們不會收到產品和服務投訴。	p.41
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品責任 本集團從事投資控股，因此知識產權對本集團並非業務的重要議題。	p.41
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	我們的業務性質不涉及商品或產品的銷售。	不適用
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品責任	p.41

聯交所ESG報告指標索引(續)

層面、一般披露、 關鍵績效指標	內容	所在報告位置／備註	頁數
<b>層面B7：反貪污</b>			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律法規的資料。	反貪污與舉報	p.33-34
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污與舉報	p.33-34
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污與舉報	p.33-34
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及僱員提供的反貪污培訓。	反貪污與舉報	p.33-34
<b>層面B8：社區投資</b>			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區投資	p.42
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇。	社區投資	p.42
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源。	社區投資 社會關鍵績效指標數據摘要	p.42-44

# 獨立核數師報告

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58至119頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二三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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

#### 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 貴集團於二零二三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。

# 獨立核數師報告

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

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：

- 貴集團所持有投資物業之估值

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 貴集團所持有投資物業之估值

請參閱合併財務報表附註4.1及15

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之投資物業按公平值港幣2,421,000,000元列賬。

管理層已委聘外部獨立估值師以對投資物業進行估值。該等投資物業之公平值由直接比較法得出。平均單價之主要假設是基於市場可類比交易為基礎，並根據個別物業之特殊因素作出調整。

我們就投資物業估值執行之程序包括：

- 我們已了解管理層對投資物業的估值過程，並通過考慮估值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。
- 我們已評估外部獨立估值師之資歷、能力及客觀性。
- 我們取得了估值報告，與外部獨立估值師討論估值方法及主要假設。

# 獨立核數師報告

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

#### 貴集團所持有投資物業之估值(續)

由於在投資物業的估值採用的假設和估計需作出重大判斷並涉及不確定性，我們將該事項視為關注事項。

我們就對投資物業估值執行之程序包括：(續)

- 我們委聘內部估值專家，根據我們對房地產行業的認識及可用的市場資料，評估所採用的估值方法及主要假設的合理性；
- 我們以抽樣的方式測試了投資物業估值中使用的數據。

基於已執行的程序，我們發現 貴集團估值時使用的方法是適當的，且主要假設有據可依，得到可用證據支持。

#### 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。



# 獨立核數師報告

致 NANYANG HOLDINGS LIMITED (於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東(續)

---

## 董事及審核委員會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

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雅詩。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二四年三月十四日

# 合併利潤表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
收入	5	160,344	164,590
其他收益／(虧損)	5	<u>35,670</u>	<u>(69,520)</u>
收入與其他收益／(虧損)	5	196,014	95,070
直接成本	6	<u>(20,149)</u>	<u>(18,316)</u>
毛利		175,865	76,754
行政開支	6	(36,202)	(34,005)
其他經營開支，淨額	8	(1,117)	(2,509)
投資物業公平值之變動		<u>(73,000)</u>	<u>(5,159)</u>
經營溢利		65,546	35,081
財務收益	9	1,909	813
財務開支	9	(155)	(212)
應佔合營企業之溢利／(虧損)		<u>3,129</u>	<u>(541)</u>
除所得稅前溢利		70,429	35,141
所得稅開支	10	<u>(21,468)</u>	<u>(22,873)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>48,961</u>	<u>12,268</u>
每股溢利(基本及攤薄)	11	<u>港幣1.44元</u>	<u>港幣0.36元</u>

第64至119頁之附註為本財務報表之整體部份。

# 合併綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
年內溢利	48,961	12,268
其他綜合收益：		
可能於其後重新分類至損益之項目		
外幣折算差額	(317)	(3,131)
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)	130,713	(363,263)
除稅後年內其他綜合收益／(支出)	130,396	(366,394)
本公司股權持有人應佔綜合收益／(支出)總額	179,357	(354,126)

第64至119頁之附註為本財務報表之整體部份。

# 合併資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	115	161
使用權資產	14	3,933	7,429
投資物業	15	2,421,000	2,494,000
合營企業之投資	16	85,314	87,171
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	18	2,237,597	2,106,344
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	20	9,006	10,008
		<u>4,756,965</u>	<u>4,705,113</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	19	10,472	10,138
按公平值透過損益記賬的金融資產	20	405,189	342,451
現金及銀行結餘			
— 已抵押銀行存款	21	3,531	3,671
— 現金及現金等價物	21	125,278	96,963
		<u>544,470</u>	<u>453,223</u>
<b>總資產</b>		<u>5,301,435</u>	<u>5,158,336</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	3,397
其他儲備	23	1,776,934	1,652,901
保留溢利	23	3,430,316	3,408,960
<b>總權益</b>		<u>5,210,647</u>	<u>5,065,258</u>

# 合併資產負債表 (續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	14	448	3,981
遞延所得稅負債	25	27,911	27,894
其他非流動負債		1,500	1,493
		<u>29,859</u>	<u>33,368</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	24	57,267	54,049
當期所得稅負債		129	2,220
租賃負債	14	3,533	3,441
		<u>60,929</u>	<u>59,710</u>
<b>總負債</b>		<u>90,788</u>	<u>93,078</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>5,301,435</u>	<u>5,158,336</u>

第64至119頁之附註為本財務報表之整體部份。

第58至119頁之財務報表已由董事會於二零二四年三月十四日批核，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
於一月一日之總權益		5,065,258	5,466,939
年內溢利		48,961	12,268
其他綜合收益：			
可能於其後重新分類至損益之項目			
外幣折算差額	23	(317)	(3,131)
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	130,713	(363,263)
除稅後其他綜合收益／(支出)總額		130,396	(366,394)
綜合收益／(支出)總額		179,357	(354,126)
與權益持有者之交易：			
二零二二年／二零二一年末期股息	23	(23,778)	(23,777)
特別股息	23	(10,190)	(23,778)
與權益持有者之交易總額		(33,968)	(47,555)
於十二月三十一日之總權益		5,210,647	5,065,258

第64至119頁之附註為本財務報表之整體部份。

# 合併現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>經營活動產生之現金流量</b>			
經營活動(所用)／所得之現金淨額	26(甲)	(1,706)	62,082
已付利得稅		(5,293)	(1,154)
		<u>(6,999)</u>	<u>60,928</u>
<b>經營活動(所用)／所得之現金淨額</b>			
		<u>(6,999)</u>	<u>60,928</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
利息收入		1,909	813
購買機器與設備		—	(28)
投資物業添置		—	(159)
購買按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產		—	(127,348)
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)	67,323	65,407
已收一間合營企業之股息	26(丙)	3,632	4,650
		<u>72,864</u>	<u>(56,665)</u>
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>			
		<u>72,864</u>	<u>(56,665)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
已付股息		(33,968)	(47,555)
償還租賃付款	26(丁)	(3,589)	(3,601)
		<u>(37,557)</u>	<u>(51,156)</u>
<b>融資活動所用現金淨額</b>			
		<u>(37,557)</u>	<u>(51,156)</u>
<b>現金及現金等價物之淨值增加／(減少)</b>			
一月一日結存之現金及現金等價物	21	96,963	143,819
外幣折算差額		7	37
		<u>28,308</u>	<u>(46,893)</u>
<b>十二月三十一日結存之現金及現金等價物</b>			
	21	<u>125,278</u>	<u>96,963</u>

第64至119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二零二四年三月十四日批准刊發。

## 2 重大會計政策

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」)及香港公司法例第622章之披露要求編製。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) 於二零二三年生效之新訂準則及準則修改

截至二零二三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

---

**2 重大會計政策 (續)**

**2.1 編製基準 (續)**

**(甲) 於二零二三年生效之新訂準則及準則修改 (續)**

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。

**(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>
香港會計準則第21號的修改	缺乏可兌換性 <sup>(2)</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>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>(2)</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>(3)</sup> 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。

## 2 重大會計政策 (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 重大會計政策 (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 重大會計政策 (續)

### 2.3 合營安排

本集團就所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。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 重大會計政策 (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 重大會計政策 (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 重大會計政策 (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。

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。公平值變動於利潤表中呈報為「投資物業公平值之變動」。



---

## 2 重大會計政策 (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，但最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 重大會計政策 (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 重大會計政策 (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 重大會計政策 (續)

### 2.10 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。

### 2.11 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。

### 2.12 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，但與在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。

---

**2 重大會計政策 (續)**

**2.12 當期及遞延所得稅 (續)**

**(乙) 遞延所得稅 (續)**

**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。

**(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。

**2.13 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 重大會計政策 (續)

### 2.14 撥備

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。

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。

### 2.15 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，於損益中確認。

### 2.16 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 重大會計政策 (續)**

**2.16 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。

**2.17 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

###### (一) 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111,880,000元(二零二二年：港幣105,317,000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，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利增加/下降港幣13,574,000元(二零二二年：港幣10,072,000元)。



## 3 財務風險管理 (續)

### 3.1 財務風險因素 (續)

#### (甲) 市場風險 (續)

##### (二) 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。

於二零二三年十二月三十一日，假若港元兌歐元貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣1,942,000元(二零二二年：港幣1,689,000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。

於二零二三年十二月三十一日，假若港元兌日圓貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣292,000元(二零二二年：港幣356,000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。

於二零二三年十二月三十一日，假若港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣243,000元(二零二二年：港幣325,000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。

於二零二三年十二月三十一日，假若港元兌英鎊貶值／升值5%，而所有其他因素維持不變，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣635,000元(二零二二年：港幣671,000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。

於二零二三年十二月三十一日，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，則截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少港幣367,000元(二零二二年：港幣390,000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。

於二零二三年十二月三十一日，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111,718,000元(二零二二年：港幣105,196,000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)

(三) 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。

於二零二三年十二月三十一日，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883,000元(二零二二年：港幣627,000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之金融機構及銀行，降低所承受之信貸風險。董事們監控風險並認為違約風險是極低。

**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>於二零二三年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	1,927	–	–	1,927
租金及管理費按金	14,675	3,257	2,198	20,130
其他應付款項及應計費用	25,136	–	–	25,136
租賃負債	3,588	448	–	4,036
	<u>45,326</u>	<u>3,705</u>	<u>2,198</u>	<u>51,229</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	2,341	–	–	2,341
租金及管理費按金	14,509	2,183	2,579	19,271
其他應付款項及應計費用	23,319	–	–	23,319
租賃負債	3,588	3,588	448	7,624
	<u>43,757</u>	<u>5,771</u>	<u>3,027</u>	<u>52,555</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。

於二零二三年及二零二二年，本集團之策略乃是維持借貸於低水平。

在二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日本集團的債務對權益比率摘要如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
租賃負債(附註14)	3,981	7,422
債務	3,981	7,422
總權益	5,210,647	5,065,258
債務對權益比率	0.08%	0.15%

債務對權益比率由0.15%減少至0.08%，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。該等輸入值按照公平值層級歸類為如下3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二零二三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	–	–	9,006	9,006
按公平值透過損益記賬的流動金融資產	289,604	109,396	6,189	405,189
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	2,237,597	–	–	2,237,597
<b>總資產</b>	<b>2,527,201</b>	<b>109,396</b>	<b>15,195</b>	<b>2,651,792</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	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	–	–	10,008	10,008
按公平值透過損益記賬的流動金融資產	218,506	116,412	7,533	342,451
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	2,106,344	–	–	2,106,344
<b>總資產</b>	<b>2,324,850</b>	<b>116,412</b>	<b>17,541</b>	<b>2,458,803</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。

於二零二三年十二月三十一日，價值港幣9,006,000(二零二二年：港幣10,008,000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6,189,000元(二零二二年：港幣7,533,000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。

下表顯示截至二零二三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
於二零二二年一月一日	9,242	16,722	25,964
出售	-	(2,745)	(2,745)
在損益確認之公平值變動	766	(6,444)	(5,678)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	10,008	7,533	17,541
出售	-	(1,585)	(1,585)
在損益確認之公平值變動	(1,002)	241	(761)
於二零二三年十二月三十一日	9,006	6,189	15,195

#### 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二零二三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／(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。年內已確認之收入與其他收益／(虧損)如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	59,886	66,809
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	4,753	3,398
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	85,155	82,794
投資物業之管理費收入	10,235	11,319
其他	315	270
	160,344	164,590
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	35,670	(69,520)
收入與其他收益／(虧損)	196,014	95,070

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。於二零二三年十二月三十一日，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206,000元(二零二二年：港幣211,000元)。

年內，來自個別客戶的貢獻佔本集團總收入的比例少於10%。於二零二二年，約港幣10,152,000元乃來自一位貢獻總收入10%或以上的主要客戶。

5 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

本集團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。

截至二零二三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／(虧損)	70,121	125,893	196,014
分部業績	(49,296)	114,842	65,546
財務收益			1,909
財務開支			(155)
應佔合營企業之溢利	3,129	—	3,129
除所得稅前溢利			70,429
所得稅開支			(21,468)
本公司股權持有人應佔溢利			48,961
其他項目			
使用權資產之折舊	—	—	(3,496)
物業、機器及設備之折舊	(14)	(32)	(46)
投資物業之公平值虧損	(73,000)	—	(73,000)



## 財務報表附註 (續)

### 5 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

截至二零二二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(虧損)／收益	78,128	16,942	95,070
分部業績	25,745	9,336	35,081
財務收益			813
財務開支			(212)
應佔合營企業之虧損	(541)	-	(541)
除所得稅前溢利			35,141
所得稅開支			(22,873)
本公司股權持有人應佔溢利			12,268
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	(3,678)
物業、機器及設備之折舊	(15)	(29)	(44)
投資物業之公平值虧損淨額	(5,159)	-	(5,159)

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。

## 財務報表附註 (續)

### 5 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

於二零二三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	2,430,067	2,782,121	5,212,188
使用權資產			3,933
合營企業之投資	85,314	–	85,314
			<u>5,301,435</u>
分部負債	52,051	5,345	57,396
未分配負債			33,392
			<u>90,788</u>

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
			<u>5,158,336</u>
分部負債	51,026	5,243	56,269
未分配負債			36,809
			<u>93,078</u>

**5 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／(虧損)分析如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
香港	67,907	65,676
美國	24,784	(21,333)
歐洲	17,563	(24,761)
臺灣	84,916	82,855
其他國家	844	(7,367)
	<u>196,014</u>	<u>95,070</u>

於二零二三年十二月三十一日，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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
香港	2,424,990	2,501,510
中國內地	85,372	87,251
	<u>2,510,362</u>	<u>2,588,761</u>

**6 按性質分類之開支**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
核數師酬金	1,747	1,757
物業、機器及設備之折舊	46	44
使用權資產之折舊	3,496	3,678
有關投資物業之直接經營支出		
— 產生租金收入	3,291	2,094
— 不會產生租金收入	1,097	259
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註7)	25,149	23,316
投資物業之管理費開支	13,458	13,780
法律及專業費用	1,926	1,542
其他	6,141	5,851
	<u>56,351</u>	<u>52,321</u>

**7 僱員福利開支**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
工資與薪酬	24,931	23,113
退休金成本—界定供款計劃	218	203
	<u>25,149</u>	<u>23,316</u>

7 僱員福利開支 (續)

附註：

(甲) 董事及高級管理層酬金

截至二零二三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 港幣千元	薪酬 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	房屋津貼 港幣千元	其他福利* 港幣千元	僱主退休 計劃供款 港幣千元	長期 服務金 港幣千元	合計 港幣千元
高富華先生 (附註一)	326	-	-	-	-	-	-	326
畢紹傳先生 (附註二)	540	-	-	-	-	-	-	540
榮智權先生	24	5,915	2,389	104	367	18	-	8,817
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 (附註三)	24	2,707	729	-	-	18	-	3,478
總額	2,234	8,622	3,118	104	367	36	-	14,481

截至二零二二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 港幣千元	薪酬 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	房屋津貼 港幣千元	其他福利* 港幣千元	僱主退休 計劃供款 港幣千元	長期 服務金 港幣千元	合計 港幣千元
畢紹傳先生	540	-	-	-	-	-	-	540
榮鴻慶先生 (附註四)	6	1,488	-	42	24	-	239	1,799
榮智權先生	24	5,769	2,326	101	302	18	-	8,540
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	692	-	-	18	-	3,313
總額	1,914	9,836	3,018	143	326	36	239	15,512

\* 其他福利代表車輛津貼。

附註：

(一) 高富華先生於二零二三年三月二十二日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零二四年一月一日起成為董事會主席及提名委員會主席。

**7 僱員福利開支 (續)**

附註：(續)

**(甲) 董事及高級管理層酬金 (續)**

附註：(續)

(二) 畢紹傅先生自二零二四年一月一日起退任董事會主席及提名委員會主席。

(三) 陳珍妮女士自二零二三年三月二十二日起獲委任為助理常務董事。

(四) 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。

**(乙) 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二位(二零二二年：三位)董事，其酬金已在以上附註7(甲)的分析內列出。本年度支付餘下人士的酬金如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
薪金、僱主房屋及其他津貼、實物利益	4,468	3,346
僱主退休計劃供款	54	36
	<u>4,522</u>	<u>3,382</u>

此等薪酬在下列範圍內：

	人數	
	2023	2022
薪酬範圍		
港幣1,000,001元－港幣1,500,000元	2	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**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
經營產生之匯兌虧損，淨額	(64)	(1,252)
其他	(1,053)	(1,257)
	<u>(1,117)</u>	<u>(2,509)</u>

9 財務收益／(開支)

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>財務收益</b>		
銀行利息收入	1,909	813
<b>財務開支</b>		
租賃負債及其他非流動負債之利息支出	(155)	(212)

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%(二零二二年：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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>當期所得稅</b>		
— 香港利得稅	3,060	4,501
— 按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產股息收入之預扣稅	17,832	17,387
— 合營企業股息收入之預扣稅	417	564
— 過往年度撥備不足	142	47
	21,451	22,499
遞延所得稅(附註25)	17	374
	21,468	22,873

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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
除所得稅前溢利	70,429	35,141
調整：應佔合營企業之(溢利)/虧損	(3,129)	541
	<u>67,300</u>	<u>35,682</u>
按稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算	11,105	5,888
無須課稅之收入	(22,065)	(18,280)
不可扣稅之開支	14,202	17,594
稅務優惠(附註)	(165)	(165)
過往年度撥備不足	142	47
沒有確認的稅損	-	4
使用早前未確認的稅損	-	(166)
預扣稅	18,249	17,951
	<u>21,468</u>	<u>22,873</u>
所得稅開支	<u>21,468</u>	<u>22,873</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。

	2023	2022
<b>溢利(港幣千元)</b>		
本公司股權持有人應佔溢利	48,961	12,268
<b>股份數目(千股)</b>		
已發行普通股份之加權平均股數	33,968	33,968
<b>每股溢利(港元)</b>		
基本及攤薄(附註)	1.44	0.36

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**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
二零二三年擬派末期股息每股港幣0.70元 (二零二二年：每股港幣0.70元)	23,778	23,778
二零二三年擬派特別股息每股港幣0.60元 (二零二二年：每股港幣0.30元)	20,380	10,190
	44,158	33,968

於二零二四年三月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(二零二二年：港幣0.70元)及特別股息每股港幣0.60元(二零二二年：港幣0.30元)，即總股息分派額約為港幣44,200,000元(二零二二年：港幣34,000,000元)。此等擬派股息將於二零二四年五月十四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>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	80	81	161
折舊	(22)	(24)	(46)
期末賬面淨值	<u>58</u>	<u>57</u>	<u>115</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>			
成本	6,089	2,442	8,531
累積折舊	(6,031)	(2,385)	(8,416)
賬面淨值	<u>58</u>	<u>57</u>	<u>115</u>
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	102	75	177
添置	–	28	28
折舊	(22)	(22)	(44)
期末賬面淨值	<u>80</u>	<u>81</u>	<u>161</u>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>			
成本	6,089	2,442	8,531
累積折舊	(6,009)	(2,361)	(8,370)
賬面淨值	<u>80</u>	<u>81</u>	<u>161</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：

	二零二三年 十二月 三十一日 港幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 港幣千元
<b>使用權資產</b>		
辦公室	3,933	7,429
<b>租賃負債</b>		
流動	3,533	3,441
非流動	448	3,981
	<u>3,981</u>	<u>7,422</u>

截至二零二三年十二月三十一日年度內，並無使用權資產的添置(二零二二年：10,488,000元)。

**(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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
使用權資產之折舊(附註6)	3,496	3,678
利息支出(計入財務開支)	148	203
	<u>3,644</u>	<u>3,881</u>

於二零二三年租賃導致的現金流出總額約為港幣3,589,000元(二零二二年：港幣3,601,000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(二零二二年：三年)固定期，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

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>公平值</b>		
於一月一日期初結餘	2,494,000	2,499,000
添置	-	159
公平值變動	(73,000)	(5,159)
	<u>2,421,000</u>	<u>2,494,000</u>
於十二月三十一日期末結餘	2,421,000	2,494,000

本集團賬面總值為港幣2,256,000,000元(二零二二年：港幣2,317,000,000元)之投資物業已按予銀行，作為一般銀行信貸之抵押，於二零二三年十二月三十一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。

於二零二三年十二月三十一日，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
	2023 港幣千元	2022 港幣千元			
商業	2,299,000	2,363,000	直接比較	平均單價—每平方呎港幣6,521元— 港幣11,565元(二零二二年：每平方呎 港幣6,768元—港幣12,372)	平均單價越高， 公平值越高
				車位： 每個售價港幣1,770,000元—港幣2,380,000元 (二零二二年：每個售價1,720,000元— 港幣2,320,000元)	
工業	122,000	131,000	直接比較	平均單價—每平方呎港幣2,883元 (二零二二年：每平方呎港幣3,102元)	平均單價越高， 公平值越高
				車位： 每個售價港幣680,000元—港幣810,000元 (二零二二年：每個售價港幣650,000元— 港幣770,000元)	
	2,421,000	2,494,000			

**15 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 (續)

在二零二三年十二月三十一日，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的影響。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	5.0	121,050	(121,050)

**16 合營企業之投資**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
應佔資產淨值	85,314	87,171

於二零二三年十二月三十一日，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	權益	集團應佔權益 利潤分配	表決權
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%

**16 合營企業之投資** (續)

附註：

(甲)由於任何相關於業務(即對回報安排產生重大影響)事項之決策，須所有共同控制方一致同意，縱然本集團擁有57%表決權，此投資項目仍被歸類合營企業。

(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38,708,000元(二零二二年：港幣43,471,000元)。

本集團就合營企業之投資並無承諾及或然負債。

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。

17 金融工具(按類別)

	2023 港幣千元	2022 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	10,065	9,967
已抵押銀行存款	3,531	3,671
現金及現金等價物	125,278	96,963
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產	2,237,597	2,106,344
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產	9,006	10,008
按公平值透過損益記賬的金融資產	405,189	342,451
	<u>2,790,666</u>	<u>2,569,404</u>
	2023 港幣千元	2022 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、租金及管理費按金、其他應付款項及應計費用	47,193	44,931
租賃負債	3,981	7,422
	<u>51,174</u>	<u>52,353</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。這些金融資產屬於策略性投資，並且本集團認為這一分類更恰當。

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
上市權益證券－香港	3,292	2,489
上市權益證券－香港以外	2,234,305	2,103,855
	<u>2,237,597</u>	<u>2,106,344</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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
於一月一日	2,106,344	2,338,897
添置	-	127,348
外幣折算差額	540	3,362
於權益確認之淨公平值收益／(虧損)	130,713	(363,263)
	<u>2,237,597</u>	<u>2,106,344</u>
於十二月三十一日	<u>2,237,597</u>	<u>2,106,344</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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
新台幣(附註)	2,234,305	2,103,855
其他	3,292	2,489
	<u>2,237,597</u>	<u>2,106,344</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	4,861,603,140股普通 股每股面值新台幣 10元(二零二二年： 4,861,603,140股)	3.92% (二零二二年： 3.92%)

19 應收貿易賬款及其他應收款項

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
應收貿易賬款(附註甲)	373	163
其他應收款項、預付款項及按金	9,341	8,611
應收合營企業賬款(附註丙)	758	1,364
	<u>10,472</u>	<u>10,138</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。於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
30日內	<u>373</u>	<u>163</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

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
非上市證券		
債務證券	9,006	10,008
	-----	-----
<b>流動資產</b>		
上市證券		
權益證券	122,461	116,785
債務證券	38,979	14,381
基金投資	128,164	87,340
	-----	-----
	289,604	218,506
	-----	-----
非上市證券		
權益證券	13,319	15,868
債務證券	17,499	1,000
基金投資	84,767	107,077
	-----	-----
	115,585	123,945
	-----	-----
	405,189	342,451
	-----	-----
	414,195	352,459
	-----	-----

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)。

**20 按公平值透過損益記賬的金融資產(續)**

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。

根據發行人的信貸評級，於二零二三年十二月三十一日及二零二二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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
A至AAA	35,923	10,464
B至BBB	3,056	2,334
未評級(附註)	—	1,583
	<u>38,979</u>	<u>14,381</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。

本集團合共價值港幣179,446,000元(二零二二年：港幣149,392,000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。

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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
英鎊	12,687	12,560
歐羅	38,498	33,564
港元	16,874	22,279
日圓	5,833	3,789
人民幣	4,960	7,552
瑞士法郎	7,319	7,459
美元	324,277	262,196
其他	3,747	3,060
	<u>414,195</u>	<u>352,459</u>

**21 現金及銀行結餘**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
現金及現金等價物	125,278	96,963
已抵押銀行存款(附註甲)	<u>3,531</u>	<u>3,671</u>
銀行及庫存現金	<u>128,809</u>	<u>100,634</u>

附註：

(甲)於二零二三年十二月三十一日，合共價值港幣3,531,000元(二零二二年：港幣3,671,000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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
港元	40,020	31,311
美元	85,799	64,286
其他	<u>2,990</u>	<u>5,037</u>
	<u>128,809</u>	<u>100,634</u>

(丙)信貸風險的最高風險承擔為港幣128,809,000元(二零二二年：港幣100,634,000元)。

**22 股本**

	股數	總額 港幣千元
已發行及繳足普通股：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日， 二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日	<u>33,967,738</u>	<u>3,397</u>

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
於二零二三年一月一日	2,459	1,503,535	56,175	1,000	76,000	1,222	3,829	1,603	3,416,038	5,061,861
外幣折算差額	-	-	-	-	-	-	(317)	-	-	(317)
按公平值透過其他綜合收益記賬 的金融資產公平值收益	-	130,713	-	-	-	-	-	-	-	130,713
二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,778)	(23,778)
二零二二年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,190)	(10,190)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	48,961	48,961
一間合營企業儲備之間的轉撥	-	-	-	-	-	715	-	-	(715)	-
於二零二三年十二月三十一日	2,459	1,634,248	56,175	1,000	76,000	1,937	3,512	1,603	3,430,316	5,207,250
於二零二二年一月一日	2,459	1,866,798	56,175	1,000	76,000	8,055	6,960	1,603	3,444,492	5,463,542
外幣折算差額	-	-	-	-	-	-	(3,131)	-	-	(3,131)
按公平值透過其他綜合收益記賬 的金融資產公平值虧損	-	(363,263)	-	-	-	-	-	-	-	(363,263)
二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,777)	(23,777)
二零二一年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,778)	(23,778)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	12,268	12,268
一間合營企業儲備之間的轉撥	-	-	-	-	-	(6,833)	-	-	6,833	-
於二零二二年十二月三十一日	2,459	1,503,535	56,175	1,000	76,000	1,222	3,829	1,603	3,416,038	5,061,861

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。於二零二三年十二月三十一日，法定儲備包括法定盈餘儲備港幣902,000元(二零二二年：港幣684,000元)及企業發展儲備港幣760,000元(二零二二年：港幣538,000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**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
應付貿易賬款(附註甲)	1,927	2,341
租金及管理費按金	20,130	19,271
其他應付款項、撥備及應計費用	35,210	32,437
	<u>57,267</u>	<u>54,049</u>

附註：

(甲)於二零二三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
30日內	<u>1,927</u>	<u>2,341</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。

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後結算	(27,911)	(27,894)

遞延所得稅項之淨變動如下：

	加速稅項折舊	
	2023 港幣千元	2022 港幣千元
於一月一日結餘	(27,894)	(27,520)
在合併利潤表內支銷之稅項(附註10)	(17)	(374)
於十二月三十一日結餘	(27,911)	(27,894)

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(二零二二年：港幣334,000元)確認遞延所得稅資產港幣55,000元(二零二二年：港幣55,000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活動(所用)／所得現金淨額之對賬：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
除所得稅前溢利	70,429	35,141
應佔合營企業之(溢利)／虧損	(3,129)	541
財務收益，淨額	(1,754)	(601)
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	(85,155)	(82,794)
匯兌虧損，淨額	151	1,036
物業、機器及設備之折舊	46	44
使用權資產之折舊	3,496	3,678
投資物業公平值之變動	73,000	5,159
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	57,084	(37,796)
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(334)	(280)
按公平值透過損益記賬的金融資產(增加)／減少	(61,814)	102,439
已抵押銀行存款減少	140	935
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)	3,218	(3,216)
	<hr/>	<hr/>
經營活動(所用)／所得現金淨額	<u>(1,706)</u>	<u>62,082</u>

26 綜合現金流量表附註 (續)

(乙) 按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
股息收入	85,155	82,794
預扣稅支出	(17,832)	(17,387)
	<u>67,323</u>	<u>65,407</u>

(丙) 合營企業之股息收入：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
股息收入	4,049	5,214
預扣稅	(417)	(564)
	<u>3,632</u>	<u>4,650</u>

(丁) 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：

	租賃負債 港幣千元
於二零二三年一月一日結餘	7,422
融資現金流量	(3,589)
利息支出	148
	<u>3,981</u>
於二零二三年十二月三十一日結餘	3,981
	租賃負債 港幣千元
於二零二二年一月一日結餘	611
融資現金流量	(3,601)
利息支出	203
租約生效	10,209
	<u>7,422</u>
於二零二二年十二月三十一日結餘	7,422

**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：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
一年內	45,369	45,202
一年後但五年內	34,367	41,986
	<u>79,736</u>	<u>87,188</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

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	17,562	17,295
退休計劃供款	72	54
長期服務金	-	239
	<u>17,634</u>	<u>17,588</u>

(乙) 關連方結餘

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
應收合營企業款項(附註19)	<u>758</u>	<u>1,364</u>

29 本公司之資產負債表及儲備變動

	於十二月三十一日	
	2023	2022
	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	337	279
應收附屬公司款項	152,803	152,803
現金及現金等價物	8,655	8,107
	-----	-----
	161,795	161,189
	-----	-----
<b>總資產</b>	<b>540,577</b>	<b>539,971</b>
	-----	-----
<b>權益</b>		
本公司股權持有人應佔股本及儲備		
股本	3,397	3,397
其他儲備(附註)	357,844	357,844
保留溢利(附註)	77,140	67,569
	-----	-----
<b>總權益</b>	<b>438,381</b>	<b>428,810</b>
	-----	-----
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	4,616	4,510
應付附屬公司款項	97,580	106,651
	-----	-----
	102,196	111,161
	-----	-----
<b>總權益及負債</b>	<b>540,577</b>	<b>539,971</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
於二零二三年一月一日	356,241	1,603	67,569	425,413
本年度溢利	-	-	43,539	43,539
二零二二年末期股息	-	-	(23,778)	(23,778)
二零二二年特別股息	-	-	(10,190)	(10,190)
	<u>356,241</u>	<u>1,603</u>	<u>77,140</u>	<u>434,984</u>
於二零二三年十二月三十一日	356,241	1,603	77,140	434,984
於二零二二年一月一日	356,241	1,603	108,165	466,009
本年度溢利	-	-	6,959	6,959
二零二一年末期股息	-	-	(23,777)	(23,777)
二零二一年特別股息	-	-	(23,778)	(23,778)
	<u>356,241</u>	<u>1,603</u>	<u>67,569</u>	<u>425,413</u>
於二零二二年十二月三十一日	356,241	1,603	67,569	425,413

**30 附屬公司**

於二零二三年十二月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊地點/經營地點及 法定主體類別	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
				2023	2022
浩誠投資有限公司	英屬處女群島，有限責任公司	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	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	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	投資買賣	2股普通股	100%	100%
Highriver Estates Ltd	香港，有限責任公司	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	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	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	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	投資控股及物業投資	25,000,000股普通股	100%	100%

**30 附屬公司** (續)

於二零二三年十二月三十一日，本公司之附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊地點/經營地點及 法定主體類別	主要業務	已發行股本詳情	集團權益	
				2023	2022
南洋工業(中國)有限公司	香港，有限責任公司	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	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	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	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

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日

---

## 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%