

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：212)

二零零八年度末期業績公佈

集團財務摘要

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	變動
收益／營業額	<u>(29,805)</u>	<u>113,755</u>	-126%
未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響之本公司股權 持有人應佔(虧損)／溢利	(122,132)	49,914	-345%
加：投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<u>7,049</u>	<u>109,278</u>	-94%
本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利	<u>(115,083)</u>	<u>159,192</u>	-172%
總權益	<u>1,593,307</u>	<u>1,861,504</u>	-14%
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	
未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響之每股(虧損)／溢利	(2.83)	1.14	-348%
加：每股投資物業公平值變動及 相關稅務影響	0.16	2.48	-94%
每股(虧損)／溢利	(2.67)	3.62	-173%
每股末期股息	0.20	0.40	-50%
每股特別股息	—	0.10	-100%
每股股息	0.20	0.50	-60%
每股資產淨值	<u>37.91</u>	<u>42.83</u>	-11%

Nanyang Holdings Limited 董事會謹此宣佈，截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後虧損港幣115,100,000元(二零零七年：溢利港幣159,200,000元)，主要由於財務投資出現虧損及終止紡織業務所致。本集團按公平值評估其投資物業價值，有關盈利於損益表確認。投資物業(包括一間共同控制實體擁有的投資物業)的公平值變動為本集團帶來盈利淨額港幣7,000,000元(二零零七年：港幣109,300,000元)。經扣除按公平值重估投資物業帶來的影響，年內虧損淨額將為港幣122,100,000元(二零零七年：溢利港幣49,900,000元)。每股虧損為港幣2.67元(二零零七年：每股溢利港幣3.62元)。受累於金融市場倒退，本集團之每股資產淨值由港幣42.83元(於二零零七年十二月三十一日)下降11%至港幣37.91元(於二零零八年十二月三十一日)。以下資料摘錄自本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表：

綜合損益表

		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益／營業額	(附註2)	(29,805)	113,755
直接成本		<u>(12,005)</u>	<u>(12,307)</u>
毛(損)／利		(41,810)	101,448
行政開支		(37,609)	(36,947)
其他經營收益		3,088	2,739
其他經營開支		(4,043)	(3,207)
投資物業公平值的變動		<u>(19,700)</u>	<u>112,800</u>
經營(虧損)／溢利	(附註3)	(100,074)	176,833
財務成本	(附註4)	(1,483)	(4,685)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利		<u>(21,982)</u>	<u>10,387</u>
除所得稅前(虧損)／溢利		(123,539)	182,535
所得稅抵免／(開支)	(附註5)	<u>8,456</u>	<u>(23,343)</u>
本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利		<u><u>(115,083)</u></u>	<u><u>159,192</u></u>
每股(虧損)／溢利(基本及攤薄)	(附註6)	(港幣2.67元)	港幣3.62元

綜合資產負債表

	二 零 零 八 年 港 幣 千 元	二 零 零 七 年 港 幣 千 元
資 產		
非 流 動 資 產		
物 業、機 器 及 設 備	2,394	2,809
投 資 物 業	978,700	998,400
共 同 控 制 實 體	179,774	197,833
可 供 出 售 財 務 資 產	367,471	472,173
遞 延 所 得 稅 資 產	106	115
	<u>1,528,445</u>	<u>1,671,330</u>
流 動 資 產		
應 收 貿 易 賬 款 及 其 他 應 收 款 項 (附註8)	7,147	8,430
按 公 平 值 透 過 損 益 記 賬 的 財 務 資 產	155,218	384,288
應 收 稅 款	1,336	—
現 金 及 現 金 等 價 物	77,666	40,683
	<u>241,367</u>	<u>433,401</u>
總 資 產	<u><u>1,769,812</u></u>	<u><u>2,104,731</u></u>
權 益		
本 公 司 股 權 持 有 人 應 佔 股 本 及 儲 備		
股 本	4,202	4,346
儲 備	1,589,105	1,857,158
總 權 益	<u>1,593,307</u>	<u>1,861,504</u>
負 債		
非 流 動 負 債		
遞 延 所 得 稅 負 債	130,956	141,228
流 動 負 債		
應 付 貿 易 賬 款 及 其 他 應 付 款 項 (附註9)	45,549	45,772
應 繳 稅 項	—	1,227
短 期 銀 行 貸 款	—	55,000
	<u>45,549</u>	<u>101,999</u>
總 負 債	<u>176,505</u>	<u>243,227</u>
總 權 益 及 負 債	<u><u>1,769,812</u></u>	<u><u>2,104,731</u></u>
流 動 資 產 淨 值	<u>195,818</u>	<u>331,402</u>
總 資 產 減 流 動 負 債	<u><u>1,724,263</u></u>	<u><u>2,002,732</u></u>

財務報表附註

1 編制基準及重要會計政策

(甲) 編制基準

Nanyang Holdings Limited的綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務準則」)編制。綜合財務報表按照歷史成本法編制,並就投資物業重估、可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產均按公平值列賬而作出修訂。

(乙) 在二零零八年生效的準則、詮釋及準則的修訂

本集團已採納以下對本集團業務相關並必須於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度採用的修訂:

香港會計準則39(修訂本)	金融工具: 確認及計量 — 金融資產之重新分類
---------------	----------------------------

此項修訂對本集團的財務報表並無任何影響,因為本集團並無重新分類任何金融資產。

(丙) 尚未生效之準則、詮釋及準則的修訂

香港會計師公會已公佈若干於二零零八年十二月三十一日尚未生效之新準則、修訂及詮釋,其中與本集團業務相關者載列如下:

		於會計年度 開始日及後生效
香港會計準則1(經修訂)	財務報表的呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則1(修訂本)	財務報表的呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則23(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則23(修訂本)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則27(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則32(修訂本)及 香港會計準則1(修訂本)	金融工具: 呈列, 財務報表的呈報— 可認沽金融工具及 清盤時產生的責任	二零零九年一月一日
香港會計準則39(修訂本)	金融工具: 確認和計量	二零零九年一月一日
香港會計準則40(修訂本)	投資物業	二零零九年一月一日
香港財務準則3(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港財務準則8	營運分部	二零零九年一月一日

本集團於二零零八年十二月三十一日止財政年度並無提早在財務報表採納上述新準則及修訂。本集團已著手評估有關預期影響,惟暫時未能確定上述準則及修訂會否對本集團的財務報表造成重大影響。

2 收益／營業額及分部資料

年內已確認之收益／營業額如下：

	二 零 零 八 年 港 幣 千 元	二 零 零 七 年 港 幣 千 元
投資物業之租金收入	48,802	45,654
按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及 未變現(虧損)／收益淨額	(110,337)	33,281
上市投資之股息收入	2,612	3,129
非上市投資之股息收入	13,522	11,868
利息收入	2,492	6,280
投資物業之管理費收入	8,192	8,413
佣金收入	4,912	5,130
	<u>(29,805)</u>	<u>113,755</u>

(甲) 主要報告形式－業務分部資料

本集團於世界各地經營三項主要業務分部：

- 紡織 — 製造及分銷紡織產品
- 物業 — 投資及租賃工貿樓宇
- 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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	紡 織 港 幣 千 元	物 業 港 幣 千 元	投 資 港 幣 千 元	集 團 港 幣 千 元
收益／營業額	<u>4,912</u>	<u>57,205</u>	<u>(91,922)</u>	<u>(29,805)</u>
分部業績	<u>4,955</u>	<u>(8,637)</u>	<u>(96,392)</u>	<u>(100,074)</u>
財務成本				(1,483)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	(43,112)	21,130	-	<u>(21,982)</u>
除所得稅前虧損				(123,539)
所得稅抵免				<u>8,456</u>
本公司股權持有人應佔虧損				<u>(115,083)</u>
資本開支	-	40	-	40
折舊	<u>331</u>	<u>102</u>	<u>22</u>	<u>455</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
收益／營業額	<u>5,130</u>	<u>54,067</u>	<u>54,558</u>	<u>113,755</u>
分部業績	<u>4,870</u>	<u>126,760</u>	<u>45,203</u>	176,833
財務成本				(4,685)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	(2,366)	12,753	—	<u>10,387</u>
除所得稅前溢利				182,535
所得稅開支				<u>(23,343)</u>
本公司股權持有人應佔溢利				<u>159,192</u>
資本開支	19	32	—	51
折舊	<u>329</u>	<u>116</u>	<u>—</u>	<u>445</u>

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	未分配 港幣千元	集團 港幣千元
資產	<u>2,491</u>	<u>1,033,058</u>	<u>553,047</u>	<u>1,442</u>	<u>1,590,038</u>
共同控制實體	<u>60,511</u>	<u>119,263</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>179,774</u>
總資產	<u>63,002</u>	<u>1,152,321</u>	<u>553,047</u>	<u>1,442</u>	<u>1,769,812</u>
總負債	<u>933</u>	<u>42,726</u>	<u>1,890</u>	<u>130,956</u>	<u>176,505</u>

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債如下：

	紡織 港幣千元	物業 港幣千元	投資 港幣千元	未分配 港幣千元	集團 港幣千元
資產	2,764	1,022,386	881,633	115	1,906,898
共同控制實體	<u>105,345</u>	<u>92,488</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>197,833</u>
總資產	<u>108,109</u>	<u>1,114,874</u>	<u>881,633</u>	<u>115</u>	<u>2,104,731</u>
總負債	<u>3,525</u>	<u>40,075</u>	<u>2,172</u>	<u>197,455</u>	<u>243,227</u>

(乙) 次要報告形式—地區分部資料

本集團三項主要業務分部在下列主要地區經營：

香港—紡織、物業及投資

美國、歐洲、台灣及東南亞—投資

各地區分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

	收益／營業額		經營業績		資本開支	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	50,968	69,926	(17,763)	135,604	40	51
美國	(45,234)	10,525	(45,969)	9,737	—	—
歐洲	(36,872)	18,983	(37,387)	17,421	—	—
東南亞	(6,993)	4,209	(7,091)	3,929	—	—
台灣	12,044	11,561	11,986	11,544	—	—
其他國家	(3,718)	(1,449)	(3,850)	(1,402)	—	—
	<u>(29,805)</u>	<u>113,755</u>	<u>(100,074)</u>	<u>176,833</u>	<u>40</u>	<u>51</u>

總資產按照其所在地分配。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	1,013,269	1,048,350
美國	143,699	232,248
歐洲	45,543	107,787
東南亞	15,758	29,213
台灣	359,157	459,810
其他國家	11,170	29,375
	<u>1,588,596</u>	<u>1,906,783</u>
共同控制實體	179,774	197,833
未分配資產	1,442	115
	<u>1,769,812</u>	<u>2,104,731</u>

3 經營虧損／溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營虧損／溢利已扣除 折舊	<u>455</u>	<u>445</u>

4 財務成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	<u>1,483</u>	<u>4,685</u>

5 所得稅(抵免)／開支

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依16.5%(二零零七年:17.5%)之稅率撥備。

於二零零八年,香港政府頒佈在二零零八/二零零九年財政年度的利得稅率由17.5%調低至16.5%。

在綜合損益表(抵免)／支銷之稅項如下:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期所得稅		
香港利得稅	1,807	2,666
遞延所得稅	<u>(10,263)</u>	<u>20,677</u>
	<u>(8,456)</u>	<u>23,343</u>

6 每股(虧損)／溢利

每股基本溢利乃根據本年度公司股權持有人應佔虧損／溢利及年內已發行股份之加權平均股數計算。

	二零零八年	二零零七年
公司股權持有人應佔(虧損)／溢利(港幣千元)	<u>(115,083)</u>	<u>159,192</u>
已發行普通股份之加權平均股數(千股)	<u>43,133</u>	<u>43,934</u>
每股基本(虧損)／溢利(港元)	<u>(2.67)</u>	<u>3.62</u>

本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

7 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已派二零零七年末期股息每股港幣0.40元 (二零零七年:已派二零零六年末期股息 每股港幣0.40元)	17,334	17,610
已派二零零七年特別股息每股港幣0.10元 (二零零七年:已派二零零六年特別股息 每股港幣0.30元)	<u>4,334</u>	<u>13,207</u>
	<u>21,668</u>	<u>30,817</u>

8 應收貿易賬款及其他應收款項

在應收貿易賬款及其他應收款項內，包括港幣481,000元(二零零七年：港幣179,000元)應收貿易賬款。

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零零八年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
30日內	481	179

應收貿易賬款並無集中的信貸風險。

9 應付貿易賬款及其他應付款項

在應付貿易賬款及其他應付款項內，包括港幣1,996,000元(二零零七年：港幣1,701,000元)應付貿易賬款。

於二零零八年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
30日內	1,656	1,361
31-60日	340	340
	1,996	1,701

股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.20元，即總股息分派額約為港幣8,400,000元(二零零七年：末期股息每股港幣0.40元；特別股息每股港幣0.10元，即總股息分派額為港幣21,700,000元)。末期股息將於二零零九年五月二十二日派付。此等擬派末期股息並無於截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表列作應派股息，惟將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

本公司將於二零零九年五月十五日至二零零九年五月二十二日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，務請各股東於二零零九年五月十四日(星期四)下午四時三十分前，將過戶文件交到本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓1712-16室，辦妥過戶手續。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內在香港聯合交易所有限公司購回本公司股份1,439,000股，全部股份已被註銷。董事相信，由於股份以每股資產淨值之折讓價格買入，故購回股份對股東有利。購回股份之詳情如下：

購回月份	購回 股份數目	每股價格		總價格 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零零八年				
一月	100,000	18.60	17.80	1,816,000
四月	27,500	17.70	—	486,750
十月	830,500	12.20	8.50	8,301,950
十一月	436,000	8.50	8.00	3,581,250
十二月	45,000	8.00	7.99	359,950
	<u>1,439,000</u>			<u>14,545,900</u>

除上述披露者外，本公司及各附屬公司於本年內概無購入或出售任何本公司之股份。

業務回顧及展望

紡織業務

本集團在上海擁有64.7%權益之合營企業上海申南紡織有限公司(「申南」)的表現受到牛仔布滯銷、棉花價格飆升及能源成本持續上漲的影響。基於上述情況，工廠已於第三季停產，並將員工及工人遣散。江蘇省太倉工業地盤之建築工程亦告暫停。計及經營虧損、遣散費、固定資產成本減值以及存貨撥備，本集團應佔虧損為港幣45,500,000元。由於上述情況，本集團正尋求與中方合作夥伴磋商將申南清盤。

本集團在深圳擁有45%權益之合營企業南方紡織有限公司，持續錄得理想業績。該公司之主要資產為一幢工廠大廈，已租予第三方，目前的佔用率接近飽和。環球金融危機可能會令佔用率下降。

房地產

於二零零八年第四季，香港所有類別寫字樓的租務均因商業市場氣氛不振而受到影響。本集團於南洋廣場所持290,000平方呎工商業樓面面積中，目前已租出90.8%。由於經濟前景不明朗，預期二零零九年物業市場仍然疲弱。此外，觀塘區有大量新寫字樓供應，極有可能對本集團樓宇的佔用率及租金水平構成影響。

本集團擁有33%權益之合營企業項目的租務表現令人滿意，該項目為一幢位於上海靜安區的商用物業。該樓宇之總樓面面積為22,300平方米，目前已租出90.5%，當中部分租戶為美國跨國企業。由於全球金融危機導致經濟衰退，甲級寫字樓紛紛調低租金吸引租戶，導致競爭加劇。

金融投資

二零零八年下半年，全球股票市場受到重挫。由於美元成為資金避難所，美元兌其他貨幣顯著增強。本集團繼續進一步減持股票及其他投資。於二零零七年增持的部分現金已用於上海物業項目，該項目價值相對穩定，而人民幣亦已轉強。於二零零八年套回的現金已用於購回本公司股份、派發股息以及償還本公司的銀行貸款。現時，本公司並無借貸。二零零八年，投資組合錄得負回報25.8%，而摩根士丹利資本國際(MSCI)全球股票指數則下跌42.08%。於年終，投資組合的市值為28,000,000美元或約港幣216,200,000元。

由於持續套回現金及市值下跌，投資組合規模於二零零九年四月三日的價值已減至25,300,000美元或約港幣195,500,000元。投資組合中有31.1%投資於股票(其中29.8%為美國股票)、15.7%為債券、12.1%為其他投資及41.1%則為現金。

本集團持有於台灣上海商業儲蓄銀行有限公司的投資，該銀行業務表現依然理想。在金融危機下，該銀行仍錄得理想的盈利，並宣派與二零零七年相若的股息。

二零零九年將為充滿挑戰的一年。現正處於環球危機當中，且預期金融市場將繼續動盪不安。

財務狀況

本集團價值港幣954,000,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣973,000,000元)的投資物業已按予銀行，作為一般銀行貸款之抵押。於二零零八年十二月三十一日，本集團並沒有動用有關貸款額(二零零七年十二月三十一日：港幣55,000,000元)。於年終，本集團之流動資產淨值為港幣195,800,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣331,400,000元)。

僱員

截至二零零八年十二月三十一日，本集團聘有23名僱員。薪酬乃參考有關員工之資歷及經驗釐定。薪金每年檢討，並視乎個別員工表現發放酌情花紅。本集團亦提供其他福利，包括醫療保險及公積金。

企業管治

本公司董事並不知悉有任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零零八年十二月三十一日止年度任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

董事買賣本公司證券的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事一直遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告等事宜，包括與管理層審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之草擬綜合財務報表。

詳盡業績公佈之刊載

請瀏覽香港聯交所網站及本公司網站<http://www.nanyangholdingslimited.com>參閱詳盡之二零零八年度末期業績公佈。

承董事會命
公司秘書
John Barr

二零零九年四月十五日

於本公佈日期，董事會包括下列七名董事：

執行董事：

王雲程(高級常務董事)
榮鴻慶，太平紳士(常務董事兼總經理)
榮智權，太平紳士(副常務董事)
陳珍妮

獨立非執行董事：

畢紹傳(主席)
占伯麒
史習陶