

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)

二零零九年度末期業績公佈

集團財務摘要

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	變動
收益	<u>107,263</u>	<u>(29,805)</u>	460%
未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響之本公司股權 持有人應佔溢利／(虧損)	<u>44,395</u>	<u>(122,132)</u>	136%
加：投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<u>19,774</u>	<u>7,049</u>	181%
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>64,169</u>	<u>(115,083)</u>	156%
總權益	<u>1,794,815</u>	<u>1,593,307</u>	13%
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	
未計投資物業公平值變動及 相關稅務影響之每股溢利／(虧損)	<u>1.06</u>	<u>(2.83)</u>	137%
加：每股投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<u>0.47</u>	<u>0.16</u>	194%
每股溢利／(虧損)	<u>1.53</u>	<u>(2.67)</u>	157%
每股末期股息	<u>0.40</u>	<u>0.20</u>	100%
每股特別股息	<u>0.15</u>	<u>—</u>	不適用
每股股息	<u>0.55</u>	<u>0.20</u>	175%
每股資產淨值	<u>42.71</u>	<u>37.91</u>	13%

Nanyang Holdings Limited 董事會謹此宣佈，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後溢利港幣64,200,000元(二零零八年：虧損港幣115,100,000元)，主要原因為投資組合回升所致。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19,800,000元(二零零八年：港幣7,000,000元)。經扣除按公平值重估投資物業帶來的淨影響，年內溢利淨額將為港幣44,400,000元(二零零八年：虧損港幣122,100,000元)。每股溢利為港幣1.53元(二零零八年：每股虧損港幣2.67元)。本集團之每股資產淨值由港幣37.91元(於二零零八年十二月三十一日)上升13%至港幣42.71元(於二零零九年十二月三十一日)。以下資料摘錄自本集團截至二零零九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

		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	(附註2)	107,263	(29,805)
直接成本		<u>(11,157)</u>	<u>(12,005)</u>
毛利／(損)		96,106	(41,810)
行政開支		(37,475)	(37,609)
其他經營收益		739	3,088
其他經營開支		(3,704)	(4,043)
投資物業公平值的變動		<u>21,200</u>	<u>(19,700)</u>
經營溢利／(虧損)	(附註3)	76,866	(100,074)
財務成本	(附註4)	(25)	(1,483)
應佔共同控制實體虧損		<u>(5,033)</u>	<u>(21,982)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		71,808	(123,539)
所得稅(開支)／抵免	(附註5)	<u>(7,639)</u>	<u>8,456</u>
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)		<u>64,169</u>	<u>(115,083)</u>
每股溢利／(虧損)(基本及攤薄)	(附註6)	<u>港幣1.53元</u>	<u>(港幣2.67元)</u>
股息	(附註7)	<u>23,114</u>	<u>8,405</u>

綜合資產負債表

	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
資 產		
非 流 動 資 產		
物 業、機 器 及 設 備	1,948	2,394
投 資 物 業	999,900	978,700
共 同 控 制 實 體	173,535	179,774
可 供 出 售 財 務 資 產	510,774	367,471
衍 生 財 務 資 產	398	—
遞 延 所 得 稅 資 產	106	106
投 資 預 付 款 項	62,766	—
	<u>1,749,427</u>	<u>1,528,445</u>
流 動 資 產		
應 收 貿 易 賬 款 及 其 他 應 收 款 項 (附 註 8)	7,170	7,147
按 公 平 值 透 過 損 益 記 賬 的 財 務 資 產	198,126	155,218
應 收 稅 款	651	1,336
現 金 及 現 金 等 價 物	70,247	77,666
	<u>276,194</u>	<u>241,367</u>
總 資 產	<u>2,025,621</u>	<u>1,769,812</u>
權 益		
本 公 司 股 權 持 有 人 應 佔 股 本 及 儲 備		
股 本	4,202	4,202
其 他 儲 備	474,889	328,852
保 留 溢 利	1,315,724	1,260,253
總 權 益	<u>1,794,815</u>	<u>1,593,307</u>
負 債		
非 流 動 負 債		
遞 延 所 得 稅 負 債	137,362	130,956
衍 生 財 務 負 債	48	—
	<u>137,410</u>	<u>130,956</u>
流 動 負 債		
應 付 貿 易 賬 款 及 其 他 應 付 款 項 (附 註 9)	43,396	45,549
短 期 銀 行 貸 款	50,000	—
	<u>93,396</u>	<u>45,549</u>
總 負 債	<u>230,806</u>	<u>176,505</u>
總 權 益 及 負 債	<u>2,025,621</u>	<u>1,769,812</u>
流 動 資 產 淨 值	<u>182,798</u>	<u>195,818</u>
總 資 產 減 流 動 負 債	<u>1,932,225</u>	<u>1,724,263</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、衍生財務工具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) 於二零零九年生效及與本集團業務相關之準則、詮釋及準則修訂

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已採納下列與其業務相關並必須於會計期間開始日二零零九年一月一日採用之新訂或經修訂的準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備
香港會計準則第23號(經修訂)及修訂本	借款費用
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號(修訂本)	合營公司權益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認和計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務準則第1號及 香港會計準則第27號修訂本	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司 的投資成本
香港財務準則第7號(修訂本)	金融工具：披露
香港財務準則第8號	營運分部

除香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務準則第8號導致財務資料呈報及披露之若干變動外，採納此等經修訂準則及修訂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。

(丙) 尚未生效及本集團並無提早採納之準則、修訂及詮釋

下列已頒佈之準則、修訂及詮釋與本集團業務相關及必須於會計期間開始日二零零九年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間開始日及後生效
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈報	二零一零年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號(修訂本)	土地及樓宇租賃分類以及香港—詮釋第4號相應修訂	二零一零年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二零零九年七月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認和計量	二零一零年一月一日
香港財務準則第3號(修訂本)	業務合併及相應修訂	二零零九年七月一日
香港財務準則第5號(修訂本)	持有待售的非流動資產及終止經營	二零零九年七月一日
香港財務準則第5號(修訂本)	有關持有待售非流動資產(或處置組)或終止經營規定的披露	二零一零年一月一日
香港財務準則第8號(修訂本)	披露有關分部資產之資料	二零一零年一月一日
香港財務準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無提早在綜合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 收益及分部資料

年內已確認之收益(即本集團之營業額)如下：

	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
投資物業之租金收入總額	47,628	48,802
按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及 未變現盈利/(虧損)淨額	36,937	(110,337)
按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入	1,604	2,612
可供出售財務資產之股息收入	11,341	13,522
利息收入	1,799	2,492
投資物業之管理費收入	7,954	8,192
佣金收入	—	4,912
	<u>107,263</u>	<u>(29,805)</u>

管理層已根據用於制訂策略性決策的報告釐定經營分部：

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。

截至二零零九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
總收益	<u>—</u>	<u>55,582</u>	<u>51,681</u>	<u>107,263</u>
經營(虧損)/溢利	(595)	34,617	42,844	76,866
財務成本				(25)
應佔共同控制實體(虧損)/溢利	(10,209)	5,176	—	<u>(5,033)</u>
除所得稅前溢利				71,808
所得稅開支				<u>(7,639)</u>
本公司股權持有人應佔溢利				<u>64,169</u>
資本開支	—	2	—	2
折舊	328	95	22	445
投資物業之重估盈利	<u>—</u>	<u>21,200</u>	<u>—</u>	<u>21,200</u>

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
總收益	4,912	57,205	(91,922)	(29,805)
經營溢利／(虧損)	4,955	(8,637)	(96,392)	(100,074)
財務成本				(1,483)
應佔共同控制實體(虧損)／溢利	(43,112)	21,130	—	(21,982)
除所得稅前虧損				(123,539)
所得稅抵免				8,456
本公司股權持有人應佔虧損				<u>(115,083)</u>
資本開支	—	40	—	40
折舊	331	102	22	455
投資物業之重估虧損	—	(19,700)	—	(19,700)

於二零零九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	總計 港幣千元
分部資產	50,743	1,126,151	848,621	2,025,515
分部資產包括： 共同控制實體	<u>47,956</u>	<u>125,579</u>	<u>—</u>	<u>173,535</u>
分部負債	<u>382</u>	<u>41,145</u>	<u>1,917</u>	<u>43,444</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	總計 港幣千元
分部資產	62,971	1,145,503	561,232	1,769,706
分部資產包括： 共同控制實體	<u>60,511</u>	<u>119,263</u>	<u>—</u>	<u>179,774</u>
分部負債	<u>933</u>	<u>42,726</u>	<u>1,890</u>	<u>45,549</u>

本公司於百慕達註冊成立及以香港為基地。截至十二月三十一日止年度本集團在香港及來自其他國家之總收益如下：

	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
香港	64,967	50,968
美國	15,604	(45,234)
歐洲	6,766	(36,872)
東南亞	5,924	(6,993)
台灣	11,272	12,044
其他國家	2,730	(3,718)
	<u>107,263</u>	<u>(29,805)</u>
3 經營溢利／(虧損)		
	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
經營溢利／(虧損)已扣除折舊	<u>445</u>	<u>455</u>
4 財務成本		
	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
銀行貸款及透支之利息	<u>25</u>	<u>1,483</u>
5 所得稅開支／(抵免)		

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利依16.5%(二零零八年：16.5%)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%。

在綜合損益表支銷／(抵免)之稅項如下：

	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
當期所得稅		
香港利得稅	1,272	1,861
過往年度超額撥備	(39)	(54)
	<u>1,233</u>	<u>1,807</u>
遞延所得稅	6,406	(10,263)
	<u>7,639</u>	<u>(8,456)</u>

6 每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)乃根據本年度公司股權持有人應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	二 零 零 九 年	二 零 零 八 年
溢利／(虧損)(港幣千元)		
計算基本及攤薄每股溢利之溢利／(虧損)(附註)	64,169	(115,083)
股份數目		
已發行普通股份之加權平均股數(千股)	42,025	43,133
每股溢利／(虧損)(港元)		
基本及攤薄	1.53	(2.67)

附註：本公司沒有可攤薄的潛在普通股。

7 股息

	二 零 零 九 年 港幣千元	二 零 零 八 年 港幣千元
二零零九年擬派末期股息每股港幣0.40元 (二零零八年：每股港幣0.20元)	16,810	8,405
二零零九年擬派特別股息每股港幣0.15元 (二零零八年：無)	6,304	—
	23,114	8,405

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218,000元(二零零八年：港幣481,000元)應收貿易賬款。

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零零九年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二 零 零 九 年 港幣千元	二 零 零 八 年 港幣千元
30日內	218	481

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1,290,000元(二零零八年：港幣1,996,000元)應付貿易賬款。

於二零零九年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二 零 零 九 年 港幣千元	二 零 零 八 年 港幣千元
30日內	950	1,656
31-60日	340	340
	1,290	1,996

股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.15元，即總股息分派額約為港幣23,100,000元(二零零八年：末期股息每股港幣0.20元，即總股息分派額為港幣8,400,000元)。末期及特別股息將於二零一零年五月二十四日派付。此等擬派股息並無於截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表列作應派股息，惟將於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

本公司將於二零一零年五月十七日至二零一零年五月二十四日止(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及特別股息，務請各股東於二零一零年五月十四日(星期五)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

本公司及各附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司任何股份。

業務回顧及展望

紡織業務

本集團擁有65%權益之上海申南紡織有限公司(「申南」)已與中方合作夥伴達成協議，開始以拍賣形式出售紡織機器及設備。申南亦正與太倉地方政府商討，打算向其他投資者出讓江蘇省太倉之工業地盤項目。計入開支及在建工程減值，集團本年度應佔虧損為港幣13,000,000元。

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，目前的佔用率為99%。

房地產

二零零九年下半年，甲級寫字樓需求隨著經濟改善而復甦，惟租金水平仍然受壓。觀塘工貿市場持續受到區內大量空置寫字樓影響，加上政府公佈活化工廈計劃，批准現有工業樓宇轉為非工業用途，令本集團面對的競爭增加。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91.4%。

本集團擁有33%權益位於上海靜安區之一幢商用物業的租務持續取得理想表現。該項目樓面面積為22,300平方米，目前已租出97.1%。由於二零一零年將陸續有新的辦公室大樓落成，屆時我們可能會為爭取優質租戶而面對競爭。

金融投資

二零零九年下半年，金融市場開始復甦。期內，本集團增加於股票、債券及商品方面的投資。於二零零九年十二月三十一日，本集團投資組合已回復金融危機前水平，並於年內，錄得19.5%正數回報，市值達31,600,000美元或約港幣244,900,000元。

踏入二零一零年，市場表現疲弱，一直在窄幅上落。鑑於全球經濟持續改善，本集團對投資組合取得理想表現持審慎樂觀態度。投資組合於二零一零年三月十九日的價值為31,500,000美元或約港幣244,300,000元，其中有48.3%投資於股票(其中30.5%為美國股票)、22.9%為債券、11.9%為其他投資及16.9%則為現金。

二零零九年十月二十四日，台灣持牌銀行上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)向全體現有股東提出供股建議，供股價為每股新台幣10元。於二零零九年十二月十一日舉行之股東特別大會上，出席的獨立股東一致批准並授予董事權力認購全部按比例上銀股份合共26,138,188股(「按比例股份」)及認購不多於7,000,000股額外上銀股份(「額外股份」)。二零零九年十二月十四日，本集團悉數認購按比例股份，總代價約港幣63,000,000元；並於二零一零年二月一日，本集團認購7,000,000股額外股份，代價約港幣17,000,000元。此項認購是穩健投資於高回報金融資產的良機。

財務狀況

本集團價值港幣975,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣954,000,000元)的投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押。當中港幣9,000,000元(二零零八年：港幣9,000,000元)為一間共同控制實體提供作擔保之用。於二零零九年十二月三十一日，本集團已動用有關貸款額港幣50,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣零元)。於年終，本集團之流動資產淨值為港幣182,800,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣195,800,000元)。

僱員

截至二零零九年十二月三十一日，本集團聘有20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二零零九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」)。截至二零零九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二零零九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>參閱詳盡之二零零九年度末期業績公佈。

承董事會命
公司秘書
John Barr

香港，二零一零年三月三十一日

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)
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