

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分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)

### 二零一二年度末期業績公佈

#### 集團財務摘要

|   | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) | 變動   |
|---|------------------|-----------------------|------|
| 收益                                      | <b>140,716</b>   | 118,900               | 18%  |
| 未計投資物業公平值變動及<br>相關稅務影響之本公司股權<br>持有人應佔溢利 | <b>76,197</b>    | 52,648                | 45%  |
| 加：投資物業公平值變動及<br>相關稅務影響                  | <b>483,435</b>   | 158,871               | 204% |
| 本公司股權持有人應佔溢利                            | <b>559,632</b>   | 211,519               | 165% |
| 總權益                                     | <b>3,396,020</b> | 2,896,982             | 17%  |
|   | 二零一二年<br>港元      | 二零一一年<br>港元<br>(重列)   |      |
| 未計投資物業公平值變動及<br>相關稅務影響之每股溢利             | <b>1.85</b>      | 1.27                  | 46%  |
| 加：每股投資物業公平值變動及<br>相關稅務影響                | <b>11.70</b>     | 3.85                  | 204% |
| 每股溢利                                    | <b>13.55</b>     | 5.12                  | 165% |
| 每股末期股息                                  | <b>0.40</b>      | 0.40                  | —    |
| 每股特別股息                                  | <b>0.40</b>      | 0.10                  | 300% |
| 每股股息                                    | <b>0.80</b>      | 0.50                  | 60%  |
| 每股資產淨值                                  | <b>82.25</b>     | 70.17                 | 17%  |

Nanyang Holdings Limited 董事會謹此宣佈，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後溢利港幣559,600,000元(二零一一年重列：溢利港幣211,500,000元)，上升165%。本年度溢利包括投資物業(包括由共同控制實體擁有)公平值變動帶來收益淨額港幣483,400,000元(二零一一年重列：收益淨額港幣158,900,000元)、上海商業儲蓄銀行有限公司的股息收入約港幣41,700,000元及投資組合收益約港幣24,100,000元。未計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76,200,000元(二零一一年重列：溢利港幣52,600,000元)，上升45%。每股溢利為港幣13.55元(二零一一年重列：港幣5.12元)。本集團之每股資產淨值由港幣70.17元(於二零一一年十二月三十一日重列)上升17%至港幣82.25元(於二零一二年十二月三十一日)。於十月，香港政府實施特別買家印花稅以遏制投機買賣，壓抑住宅物業的價格。熱錢由住宅市場轉移至非住宅市場，導致非住宅市場估值出現大幅上漲。於二零一三年二月，政府採取更多的措施，為非住宅物業市場降溫。新規定可能對本集團投資物業的未來估值帶來負面影響，並因此影響我們於二零一三年的溢利。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意本公佈下文之財務資料，其為列於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核合併財務報表之財務數據。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出之核證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就此初步業績公佈作出核證。

## 合併利潤表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|               | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
|---------------|----|---------------|-----------------------|
| 收益            | 2  | 140,716       | 118,900               |
| 直接成本          |    | (13,313)      | (12,561)              |
| 毛利            |    | 127,403       | 106,339               |
| 行政開支          |    | (31,618)      | (37,717)              |
| 其他經營開支        |    | (1,920)       | (3,439)               |
| 投資物業公平值的變動    |    | 463,290       | 155,847               |
| 經營溢利          | 3  | 557,155       | 221,030               |
| 財務成本          | 4  | (1,082)       | (807)                 |
| 應佔共同控制實體溢利減虧損 |    | 22,188        | 8,553                 |
| 除所得稅前溢利       |    | 578,261       | 228,776               |
| 所得稅開支         | 5  | (18,629)      | (17,257)              |
| 本公司股權持有人應佔溢利  |    | 559,632       | 211,519               |
| 每股溢利(基本及攤薄)   | 6  | 港幣13.55元      | 港幣5.12元               |
| 股息            | 7  | 33,030        | 20,644                |

## 合併綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

|                    | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
|--------------------|-----------------|-----------------------|
| 年內溢利               | <u>559,632</u>  | <u>211,519</u>        |
| 其他綜合收益：            |                 |                       |
| 可供出售財務資產公平值(虧損)／收益 | (40,987)        | 124,030               |
| 應佔一間共同控制實體的其他儲備    | -               | 3,310                 |
| 外幣匯兌差額             | <u>1,037</u>    | <u>2,607</u>          |
| 除稅後年內其他綜合收益        | <u>(39,950)</u> | <u>129,947</u>        |
| 本公司股權持有人應佔綜合收益總額   | <u>519,682</u>  | <u>341,466</u>        |

# 合併資產負債表

二零一二年十二月三十一日結算

|                        | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元           | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列)   |
|------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>              |    |                         |                         |
| <b>非流動資產</b>           |    |                         |                         |
| 物業、機器及設備               |    | 1,119                   | 1,320                   |
| 投資物業                   |    | 1,691,730               | 1,228,440               |
| 共同控制實體                 |    | 212,606                 | 189,716                 |
| 可供出售財務資產               |    | 1,342,745               | 1,386,402               |
| 衍生財務資產                 |    | -                       | 32                      |
| 遞延所得稅資產                |    | 102                     | 103                     |
|                        |    | <u>3,248,302</u>        | <u>2,806,013</u>        |
| <b>流動資產</b>            |    |                         |                         |
| 應收貿易賬款及其他應收款項          | 8  | 15,924                  | 13,059                  |
| 按公平值透過損益記賬的財務資產        |    | 212,093                 | 182,534                 |
| 應收稅項                   |    | -                       | 821                     |
| 現金及現金等價物               |    | 66,722                  | 78,247                  |
|                        |    | <u>294,739</u>          | <u>274,661</u>          |
| <b>總資產</b>             |    | <u><b>3,543,041</b></u> | <u><b>3,080,674</b></u> |
| <b>權益</b>              |    |                         |                         |
| <b>本公司股權持有人應佔股本及儲備</b> |    |                         |                         |
| 股本                     |    | 4,129                   | 4,129                   |
| 其他儲備                   |    | 1,144,675               | 1,184,259               |
| 保留溢利                   |    | 2,247,216               | 1,708,594               |
| <b>總權益</b>             |    | <u><b>3,396,020</b></u> | <u><b>2,896,982</b></u> |
| <b>負債</b>              |    |                         |                         |
| <b>非流動負債</b>           |    |                         |                         |
| 遞延所得稅負債                |    | 21,048                  | 18,819                  |
| 衍生財務負債                 |    | -                       | 417                     |
|                        |    | <u>21,048</u>           | <u>19,236</u>           |
| <b>流動負債</b>            |    |                         |                         |
| 應付貿易賬款及其他應付款項          | 9  | 44,813                  | 46,456                  |
| 當期所得稅負債                |    | 1,160                   | -                       |
| 短期銀行貸款                 |    | 80,000                  | 118,000                 |
|                        |    | <u>125,973</u>          | <u>164,456</u>          |
| <b>總負債</b>             |    | <u><b>147,021</b></u>   | <u><b>183,692</b></u>   |
| <b>總權益及負債</b>          |    | <u><b>3,543,041</b></u> | <u><b>3,080,674</b></u> |
| <b>流動資產淨值</b>          |    | <u><b>168,766</b></u>   | <u><b>110,205</b></u>   |
| <b>總資產減流動負債</b>        |    | <u><b>3,417,068</b></u> | <u><b>2,916,218</b></u> |

## 財務報表附註

### 1 編製基準及重要會計政策

#### (甲) 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」)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、可供出售財務資產、衍生金融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) 於二零一二年生效及與本集團業務相關之準則、解釋及準則修改

截至二零一二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二零一二年一月一日採用之準則修改：

|                |         |
|----------------|---------|
| 香港會計準則第12號(修改) | 所得稅     |
| 香港財務準則第7號(修改)  | 金融工具：披露 |

除採納下文所述香港會計準則第12號(修改)外，採納此等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。

香港會計準則第12號(修改)規定主體計量與一項資產相關之遞延所得稅，惟須視乎該主體是否預期透過使用或出售有關資產而收回其賬面值。此修改引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業的賬面值可全數透過出售收回。

本集團已採納此修改，導致重估投資物業遞延所得稅撥備的會計政策發生變動。過往，遞延所得稅負債按所得稅率就有關根據經營租賃持有之投資物業價值及稅基基於其價值可透過使用而非出售予以收回以作撥備。本集團於香港擁有投資物業，因其超逾成本之銷售所得款項毋須課稅，而與該等投資物業有關之遞延所得稅負債已被撥回。此項會計政策變動將追溯入賬。

本集團僅就位於中國內地的投資物業駁回出售假設。於中國內地，投資物業由共同控制實體持有。共同控制實體股東擬透過持有並使用而非出售有關物業以收回其絕大部分價值。在此基礎上，出售中國內地投資物業之假設已被駁回。

## 1 編製基準及重要會計政策(續)

### (乙) 於二零一二年生效及與本集團業務相關之準則、解釋及準則修改(續)

本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止財政期間追溯採納此項修改，二零一一年之比較數字已重列並披露如下：

#### 對合併資產負債表之影響

|           | 於二零一一年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-----------|---------------------------|
| 遞延所得稅負債減少 | 159,795                   |
| 保留溢利增加    | <u>159,795</u>            |

#### 對合併利潤表之影響

|               | 截至<br>二零一一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>港幣千元 |
|---------------|---------------------------------------|
| 所得稅開支減少       | 25,407                                |
| 公司股權持有人應佔溢利增加 | 25,407                                |
| 每股基本及攤薄溢利增加   | <u>港幣0.61元</u>                        |

### (丙) 尚未生效及本集團並無提早採納之準則及修改

下列已頒佈之新訂或修訂的準則及修改必須於會計期間開始日二零一三年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

|                |                   | 於會計期間開始日<br>及後生效 |
|----------------|-------------------|------------------|
| 香港會計準則第1號(修改)  | 財務報表的呈報           | 二零一二年七月一日        |
| 香港會計準則第19號(修改) | 僱員福利              | 二零一三年一月一日        |
| 香港會計準則第27號(修訂) | 單獨財務報表            | 二零一三年一月一日        |
| 香港會計準則第28號(修訂) | 聯營公司及合營企業         | 二零一三年一月一日        |
| 香港會計準則第32號(修改) | 有關對銷財務資產及財務<br>負債 | 二零一四年一月一日        |
| 香港財務準則第9號      | 金融工具              | 二零一五年一月一日        |
| 香港財務準則第10號     | 合併財務報表            | 二零一三年一月一日        |
| 香港財務準則第11號     | 合營安排              | 二零一三年一月一日        |
| 香港財務準則第12號     | 在其他主體權益的披露        | 二零一三年一月一日        |
| 香港財務準則第13號     | 公平值計量             | 二零一三年一月一日        |
| 年度改進項目         | 二零一一年年度改進         | 二零一三年一月一日        |

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無提早於財務報表採納上述新訂或修訂的準則及修改。本集團已著手評估有關預期影響，惟暫時未能確定該等新訂或修訂的準則及修改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

年內已確認之收益如下：

|                                      | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元  |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 投資物業之租金收入總額                          | 49,065         | 45,409         |
| 按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及<br>未變現收益／(虧損)淨額 | 22,284         | (16,575)       |
| 按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入                 | 1,787          | 1,882          |
| 可供出售財務資產之股息收入                        | 56,595         | 77,544         |
| 利息收入                                 | 1,968          | 2,059          |
| 投資物業之管理費收入                           | 8,752          | 8,347          |
| 其他                                   | 265            | 234            |
|                                      | <b>140,716</b> | <b>118,900</b> |

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

房地產 — 投資及租賃工貿樓宇  
 金融投資 — 持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

|                | 房地產<br>港幣千元 | 金融投資<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元     |
|----------------|-------------|--------------|----------------|
| 總收益            | 57,817      | 82,899       | 140,716        |
| 分部業績           | 480,806     | 76,349       | 557,155        |
| 財務成本           |             |              | (1,082)        |
| 應佔共同控制實體溢利(附註) | 22,188      | —            | 22,188         |
| 除所得稅前溢利        |             |              | 578,261        |
| 所得稅開支          |             |              | (18,629)       |
| 本公司股權持有人應佔溢利   |             |              | <b>559,632</b> |
| 折舊             | 45          | 156          | 201            |
| 投資物業之公平值收益     | 463,290     | —            | 463,290        |

## 2 收益及分部資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

|                         | 紡織<br>港幣千元 | 房地產<br>港幣千元 | 金融投資<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元<br>(重列) |
|-------------------------|------------|-------------|--------------|--------------------|
| 總收益                     | —          | 53,756      | 65,144       | 118,900            |
| 分部業績                    | —          | 183,228     | 37,802       | 221,030            |
| 財務成本                    |            |             |              | (807)              |
| 應佔共同控制實體(虧損)/<br>溢利(附註) | (412)      | 8,965       | —            | 8,553              |
| 除所得稅前溢利                 |            |             |              | 228,776            |
| 所得稅開支                   |            |             |              | (17,257)           |
| 本公司股權持有人應佔溢利            |            |             |              | 211,519            |
| 資本開支                    | —          | 10          | —            | 10                 |
| 折舊                      | —          | 50          | 168          | 218                |
| 投資物業之重估收益               | —          | 155,847     | —            | 155,847            |

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於共同控制實體之權益及遞延所得稅資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債及短期銀行貸款，均集中管理。

於二零一二年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

|                | 房地產<br>港幣千元 | 金融投資<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
|----------------|-------------|--------------|------------|
| 分部資產           | 1,692,621   | 1,637,712    | 3,330,333  |
| 於共同控制實體之權益(附註) | 212,606     | —            | 212,606    |
| 未分配資產          |             |              | 102        |
|                |             |              | 3,543,041  |
| 分部負債           | 43,242      | 2,731        | 45,973     |
| 未分配負債          |             |              | 101,048    |
|                |             |              | 147,021    |

## 2 收益及分部資料(續)

於二零一一年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

|                | 紡織<br>港幣千元 | 房地產<br>港幣千元 | 金融投資<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------------|------------|-------------|--------------|--------------------|
| 分部資產           | –          | 1,229,227   | 1,661,628    | 2,890,855          |
| 於共同控制實體之權益(附註) | 41,744     | 147,972     | –            | 189,716            |
| 未分配資產          |            |             |              | 103                |
|                |            |             |              | <u>3,080,674</u>   |
| 分部負債           | –          | 44,375      | 2,498        | 46,873             |
| 未分配負債          |            |             |              | 136,819            |
|                |            |             |              | <u>183,692</u>     |

附註： 根據本集團共同控制實體上海申南紡織有限公司董事會於二零一一年九月十六日簽署之決議案，同意出租現址予第三方，以獲取租金收入。租賃業務已於二零一二年開始，因此，業務營運已由紡織分部轉為房地產分部。

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益業績分析如下：

|      | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元  |
|------|----------------|----------------|
| 香港   | 61,637         | 49,473         |
| 美國   | 11,409         | (239)          |
| 歐洲   | 7,267          | (3,295)        |
| 東南亞  | 3,376          | (3,315)        |
| 台灣   | 56,423         | 76,911         |
| 其他國家 | 604            | (635)          |
|      | <u>140,716</u> | <u>118,900</u> |

於二零一二年十二月三十一日，除位於／經營於香港及其他地區之金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產總值如下：

|      | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元    |
|------|------------------|------------------|
| 香港   | 1,692,028        | 1,228,783        |
| 中國內地 | 213,427          | 190,693          |
|      | <u>1,905,455</u> | <u>1,419,476</u> |

### 3 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

|                     | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 折舊                  | 201           | 218           |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)      | 24,600        | 29,365        |
| 已變現/未變現之衍生金融工具公平值虧損 | 12            | 194           |
| 出售投資物業之虧損           | -             | 287           |
| 營運租賃—土地及樓房          | 2,860         | 2,786         |
| 投資物業之管理費收入          | 9,360         | 9,110         |

### 4 財務成本

|            | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 短期銀行貸款利息支出 | 1,082         | 807           |

### 5 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%(二零一一年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括共同控制實體)所得之應收股息按照投資所在國家之現行稅率計算。

在合併利潤表支銷之稅項如下：

|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
|----------|---------------|-----------------------|
| 當期所得稅    |               |                       |
| 香港利得稅    | 1,422         | 261                   |
| 預扣稅      | 15,051        | 15,655                |
| 過往年度撥備剩餘 | (15)          | (1)                   |
|          | 16,458        | 15,915                |
| 遞延所得稅    | 2,171         | 1,342                 |
|          | 18,629        | 17,257                |

年內，本集團應佔共同控制實體所得稅開支合共港幣9,562,000元(二零一一年：港幣4,265,000元)，已包括在合併利潤表之應佔共同控制實體溢利減虧損。

## 6 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。

|                  | 二零一二年          | 二零一一年<br>(重列)  |
|------------------|----------------|----------------|
| 溢利(港幣千元)         |                |                |
| 本公司股權持有人應佔溢利(附註) | <u>559,632</u> | <u>211,519</u> |
| 股份數目(千股)         |                |                |
| 已發行普通股份之加權平均股數   | <u>41,287</u>  | <u>41,350</u>  |
| 每股溢利(港元)         |                |                |
| 基本及攤薄            | <u>13.55</u>   | <u>5.12</u>    |

附註：本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股基本溢利相等於每股攤薄溢利。

## 7 股息

|   | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|---|---------------|---------------|
| 二零一二年擬派末期股息每股港幣0.40元<br>(二零一一年：每股港幣0.40元) | 16,515        | 16,515        |
| 二零一二年擬派特別股息每股港幣0.40元<br>(二零一一年：每股港幣0.10元) | <u>16,515</u> | <u>4,129</u>  |
|   | <u>33,030</u> | <u>20,644</u> |

## 8 應收貿易賬款及其他應收款項

|         | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 應收貿易賬款  | 243           | 737           |
| 預付款項及按金 | 7,402         | 6,933         |
| 其他應收款項  | <u>8,279</u>  | <u>5,389</u>  |
|         | <u>15,924</u> | <u>13,059</u> |

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零一二年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 30日內   | 217           | 737           |
| 31-60日 | <u>26</u>     | <u>-</u>      |

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

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 應付貿易賬款 | 2,031         | 2,189         |
| 其他應付款項 | 42,782        | 44,267        |
|        | <u>44,813</u> | <u>46,456</u> |

於二零一二年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 30日內   | 1,691         | 1,849         |
| 31-60日 | 340           | 340           |
|        | <u>2,031</u>  | <u>2,189</u>  |

## 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0.40元，即總股息分派額約為港幣33,000,000元，上升60%（二零一一年：末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.10元，即總股息分派額為港幣20,600,000元）。末期及特別股息將於二零一三年六月十四日派發。此等擬派股息並無於截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表列作應派股息，惟將於截至二零一三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

本公司將於二零一三年六月六日至二零一三年六月七日止（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，務請各股東於二零一三年六月五日（星期三）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

### 房地產

#### 上海

本集團擁有65%權益之合營公司上海申南紡織有限公司(「申南」)之工廠廠房已由新管理團隊按計劃進行翻新，轉為辦公室出租。新翻修樓宇的市場推廣亦已同時展開。截至目前為止，可出租總面積28,159平方米中約90%已租出。總面積21,202平方米的主廠房已出租予一間從事餐廳及婚宴業務的台灣上市公司。這應為申南未來數年帶來穩定的收入來源。隨著公司重組，預期申南將於二零一三年底開始轉虧為盈，並為本集團的溢利帶來正面貢獻。

本集團位於上海靜安區擁有33%權益的商用大廈之租賃活動，持續表現滿意，可出租總面積23,500平方米中，目前已租出約93%。一名主要租戶提前終止其租約，此將影響該大廈的現金流量，管理人員現正積極為該樓面物色新租戶。

#### 深圳

本集團擁有45%權益之合營公司南方紡織有限公司(「南方」)持續錄得理想業績。其管理層已向深圳市政府提交申請延長已於二零一三年一月屆滿之工廠大廈土地使用權，申請現正處理中。同時，南方各股東已一致同意延長合營期限21年至二零三四年。現時，該大廈可出租總面積18,300平方米中，已租出約98%。該大廈地下及一樓以大幅上漲之租金租予一名新租戶。南方應可呈報較高之溢利。

#### 香港

年內，由於利率低企及供應有限，物業價格攀升至歷史新高。本集團於南洋廣場之出租率有所改善。租金水平亦隨之上升，惟仍無法追上資產價格之升幅。本集團於南洋廣場所持290,000平方呎工商業樓面面積中，已租出94.2%。現時本集團意向將該物業作長期持有，以帶來穩定之租金收入。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資

於二零一二年下半年，全球股市交投上升。直至年底，數據顯示美國經濟正步入復甦正軌，而歐洲危機亦見受控，股市反應良好。截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資組合錄得收益為9.6%，當中有44.1%為股票(其中31.3%為美國股票)、27.3%為債券、2.9%為其他投資、6.8%為商品投資及18.9%為現金。投資組合市值為34,200,000美元或約港幣265,200,000元。

自二零一三年年初，全球股市持續上揚。期間，本集團增持股票，減持債券及現金。截至二零一三年三月十四日(即最後實際可行日期)，投資組合上升3.0%，市值為35,600,000美元或約港幣276,200,000元，當中有57.4%投資於股票(其中有36.4%為美國股票)、20.6%為債券、2.7%為其他投資、6.5%為商品投資及12.8%為現金。美國經濟持續復甦及增強，撇除不可預見之情況，本集團的投資組合應可繼續表現良好。

本集團於上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)之股份投資，佔上銀已發行股本約4%，持續表現滿意。由於無意在年報結算日後十二個月內出售，此項投資已被分類為非流動資產之可供出售財務資產。年內，本集團收到上銀已扣除20%預扣稅之現金股息約港幣41,700,000元及股票股息7,123,726股。上銀自二零一二年十一月二十七日起成為台灣一間公開發行而未上市的公司。

上銀於二零一二年十月在上海開設一間租賃公司，並於年底在泰國曼谷設立一間代表人辦事處。其於香港及越南已設有分行，且台灣政府亦已批准其於新加坡開設分行及於柬埔寨設立代表人辦事處。截至二零一二年九月三十日止九個月，上銀未經審核淨收入約為新台幣6,839,700,000元(二零一一年同期：淨收入約為新台幣5,205,000,000元)，上升31%。於二零一二年九月三十日，股東權益總額約為新台幣87,829,600,000元(二零一一年九月三十日：約新台幣83,277,200,000元)，上升5%。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>)

### 財務狀況

本集團價值港幣1,603,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,161,800,000元)的投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣80,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣118,000,000元)於二零一二年十二月三十一日已被使用。於年底，本集團擁有流動資產淨值港幣168,800,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣110,200,000元)。

## **僱員**

截至二零一二年十二月三十一日，本集團聘有15名僱員。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。

## **企業管治**

本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零一二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守則及企業管治報告之守則條文。

## **董事買賣本公司證券之守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。於截至二零一二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。

## **審核委員會及業績審閱**

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告等事宜，包括與管理層審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之草擬合併財務報表。

## 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>參閱詳盡之二零一二年度末期業績公佈。

承董事會命  
公司秘書  
**John Barr**

香港，二零一三年三月二十日

於本公佈日期，董事會包括下列七名董事：

執行董事：

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(財務總監)

獨立非執行董事：

畢紹傳(主席)  
占伯麒  
史習陶

非執行董事：

榮康信