

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)

二零一三年度末期業績公佈

集團財務摘要

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	變動
收益	<u>155,651</u>	<u>140,716</u>	11%
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	<u>108,040</u>	76,197	42%
加：投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<u>54,164</u>	<u>483,435</u>	(89%)
本公司股權持有人應佔溢利	<u>162,204</u>	<u>559,632</u>	(71%)
總權益	<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>	7%
	二零一三年 港元	二零一二年 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	<u>2.63</u>	1.85	42%
加：每股投資物業公平值變動及 相關稅務影響	<u>1.31</u>	11.70	(89%)
每股溢利	<u>3.94</u>	13.55	(71%)
每股末期股息	<u>0.40</u>	0.40	—
每股特別股息	<u>0.50</u>	0.40	25%
每股股息	<u>0.90</u>	0.80	12.5%
每股資產淨值	<u>88.68</u>	<u>82.25</u>	8%

Nanyang Holdings Limited 董事會宣佈，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅後溢利為港幣162,200,000元(二零一二年：溢利港幣559,600,000元)，減少71%。本年度溢利減少，主要由於投資物業公平值收益減少。二零一三年投資物業(包括合營企業所擁有)公平值收益為港幣54,200,000元，相較於二零一二年的港幣483,400,000元，變動淨額為港幣429,200,000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108,000,000元(二零一二年：溢利港幣76,200,000元)，上升42%。該收益主要來自上海商業儲蓄銀行有限公司的股息收入約港幣46,000,000元及投資組合收益約港幣30,700,000元。每股溢利為港幣3.94元(二零一二年：港幣13.55元)。本集團之每股資產淨值由港幣82.25元(於二零一二年十二月三十一日)上升至港幣88.68元(於二零一三年十二月三十一日)。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已核對本公佈下文之所列數字，與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核合併財務報表之所載數字為一致。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業績公佈作出任何核證。

合併利潤表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	2	155,651	140,716
直接成本		<u>(13,551)</u>	<u>(13,313)</u>
毛利		142,100	127,403
行政開支		(30,737)	(31,618)
其他經營開支		(1,555)	(1,920)
投資物業公平值的變動		<u>50,470</u>	<u>463,290</u>
經營溢利	3	160,278	557,155
財務成本	4	(794)	(1,082)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>14,558</u>	<u>22,188</u>
除所得稅前溢利		174,042	578,261
所得稅開支	5	<u>(11,838)</u>	<u>(18,629)</u>
本公司股權持有人應佔溢利		<u>162,204</u>	<u>559,632</u>
每股溢利(基本及攤薄)	6	<u>港幣3.94元</u>	<u>港幣13.55元</u>
股息	7	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

合併綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利	<u>162,204</u>	<u>559,632</u>
其他綜合收益：		
可能於其後重新分類至損益之項目		
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	84,945	(40,987)
應佔一間合營企業除稅後的物業重估儲備	30,505	-
外幣匯兌差額	<u>10,796</u>	<u>1,037</u>
除稅後年內其他綜合收益	<u>126,246</u>	<u>(39,950)</u>
本公司股權持有人應佔綜合收益總額	<u>288,450</u>	<u>519,682</u>

合併資產負債表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,140	1,119
投資物業		1,742,200	1,691,730
合營企業		260,958	212,606
可供出售財務資產		1,431,326	1,342,745
遞延所得稅資產		384	102
		<u>3,436,008</u>	<u>3,248,302</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	8	19,894	15,924
按公平值計量的財務資產		253,116	212,093
現金及現金等價物		55,759	66,722
		<u>328,769</u>	<u>294,739</u>
總資產		<u>3,764,777</u>	<u>3,543,041</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		4,113	4,129
其他儲備		1,271,329	1,144,675
保留溢利		2,371,811	2,247,216
		<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>
總權益		<u>3,647,253</u>	<u>3,396,020</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		18,572	21,048
		<u>18,572</u>	<u>21,048</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	9	44,924	44,813
當期所得稅負債		1,028	1,160
短期銀行貸款		53,000	80,000
		<u>98,952</u>	<u>125,973</u>
總負債		<u>117,524</u>	<u>147,021</u>
總權益及負債		<u>3,764,777</u>	<u>3,543,041</u>
流動資產淨值		<u>229,817</u>	<u>168,766</u>
總資產減流動負債		<u>3,665,825</u>	<u>3,417,068</u>

財務報表附註

1 編製基準及重要會計政策

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。

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的會計政策過程中行使其判斷。

(甲) 於二零一三年生效及與本集團業務相關之新訂及修訂的準則及準則修改

截至二零一三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二零一三年一月一日採用之新訂及修訂的準則及準則修改：

香港會計準則第1號(修改)	財報報表的呈報
香港會計準則第19號(修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表
香港會計準則第28號(修訂)	聯營公司及合營企業
香港財務準則第7號(修改)	財務工具：披露—有關對銷財務資產及 財務負債
香港財務準則第10號	合併財務報表
香港財務準則第11號	合營安排
香港財務準則第12號	在其他主體權益的披露
香港財務準則第13號	公平值計量
年度改進項目	二零一一年年度改進

採納此等新訂及修訂的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。

1 編製基準及重要會計政策(續)

(乙) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則、解釋及準則修改

下列已頒佈之新訂準則、解釋及準則修改必須於會計期間開始日二零一四年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

		於會計期間開始日 及後生效
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：呈報－有關對銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	資產減值	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量－衍生工具的替代	二零一四年一月一日
香港財務準則第7號及第9號(修改)	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
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、第12號及第27號(二零一一年)(修改)	投資主體的合併	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第21號	徵稅	二零一四年一月一日
年度改進項目	二零一二年及二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

本集團於截至二零一三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準則、解釋及準則修改。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準則、解釋及準則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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業之租金收入總額	56,448	49,065
按公平值透過損益記賬的財務資產之已變現及未變現收益淨額	28,274	22,284
按公平值透過損益記賬的財務資產之股息收入	2,539	1,787
可供出售財務資產之股息收入	57,696	56,595
利息收入	1,578	1,968
投資物業之管理費收入	8,855	8,752
其他	261	265
	155,651	140,716

2 收益及分部資料(續)

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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	<u>65,303</u>	<u>90,348</u>	<u>155,651</u>
分部業績	74,752	85,526	160,278
財務成本			(794)
應佔合營企業溢利減虧損	14,558	—	<u>14,558</u>
除所得稅前溢利			174,042
所得稅開支			<u>(11,838)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>162,204</u>
其他項目			
折舊	50	159	209
投資物業之重估收益	<u>50,470</u>	<u>—</u>	<u>50,470</u>

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 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	<u>57,817</u>	<u>82,899</u>	<u>140,716</u>
分部業績	480,806	76,349	557,155
財務成本			(1,082)
應佔合營企業溢利減虧損	22,188	—	<u>22,188</u>
除所得稅前溢利			578,261
所得稅開支			<u>(18,629)</u>
本公司股權持有人應佔溢利			<u>559,632</u>
其他項目			
折舊	45	156	201
投資物業之重估收益	<u>463,290</u>	<u>—</u>	<u>463,290</u>

2 收益及分部資料(續)

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業之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	1,743,713	1,759,722	3,503,435
於合營企業之權益	260,958	-	260,958
未分配資產			384
			3,764,777
分部負債	43,525	2,427	45,952
未分配負債			71,572
			117,524

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 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,692,621	1,637,712	3,330,333
於合營企業之權益	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

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	68,736	61,637
美國	16,008	11,409
歐洲	10,363	7,267
台灣	57,508	56,423
其他國家	3,036	3,980
	155,651	140,716

2 收益及分部資料(續)

於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	1,742,677	1,692,028
中國內地	261,621	213,427
	<u>2,004,298</u>	<u>1,905,455</u>

3 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
折舊	209	201
僱員福利開支(包括董事酬金)	25,104	24,600
已變現之衍生金融工具公平值虧損	-	12
土地樓房之營業租約支出	3,556	2,860
有關投資物業之管理費開支	9,967	9,360
	<u>9,967</u>	<u>9,360</u>

4 財務成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期銀行貸款利息支出	794	1,082

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%(二零一二年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
當期所得稅		
香港利得稅	2,484	1,422
預扣稅	11,815	15,051
過往年度撥備剩餘	(10)	(15)
	<u>14,289</u>	<u>16,458</u>
遞延所得稅	(2,451)	2,171
	<u>11,838</u>	<u>18,629</u>

5 所得稅開支(續)

年內，本集團應佔合營企業所得稅開支合共港幣11,642,000元(二零一二年：港幣9,562,000元)，已包括在合併利潤表之應佔合營企業溢利減虧損。

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。

	二零一三年	二零一二年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	<u>162,204</u>	<u>559,632</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>41,130</u>	<u>41,287</u>
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>3.94</u>	<u>13.55</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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
二零一三年擬派末期股息每股港幣0.40元 (二零一二年：每股港幣0.40元)	16,451	16,451
二零一三年擬派特別股息每股港幣0.50元 (二零一二年：每股港幣0.40元)	<u>20,564</u>	<u>16,451</u>
	<u>37,015</u>	<u>32,902</u>

8 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易賬款	201	243
預付款項及按金	8,043	7,402
其他應收款項	<u>11,650</u>	<u>8,279</u>
	<u>19,894</u>	<u>15,924</u>

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30日內	160	217
31-60日	<u>41</u>	<u>26</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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付貿易賬款	2,002	2,031
其他應付款項	42,922	42,782
	<u>44,924</u>	<u>44,813</u>

於二零一三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30日內	1,662	1,691
31-60日	340	340
	<u>2,002</u>	<u>2,031</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0.50元，即總股息分派額約為港幣37,020,000元，上升12.5%（二零一二年：末期股息每股港幣0.40元及特別股息每股港幣0.40元，即總股息分派額為港幣32,900,000元）。末期及特別股息將於二零一四年六月六日派發。此等擬派股息並無於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表列作應派股息，惟將於截至二零一四年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

本公司將於二零一四年五月二十九日至二零一四年五月三十日止（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，務請各股東於二零一四年五月二十八日（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

本公司於年內在香港聯合交易所有限公司購回本公司股份159,500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。購回的股份之詳情如下：

購回月份	股份 購回數目	每股價格		總價格 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一三年 一月	159,500	27.3	26.4	4,315,425

除上述披露者外，本公司及各附屬公司於年內概無購入、出售或贖回任何本公司之股份。

業務回顧及展望

房地產

香港

於二零一三年初政府採取更多措施壓抑樓市，令蓬勃興旺的物業市場降溫。銷售交易大幅減少，樓價漸趨穩定。本集團於香港的主要物業南洋廣場的租金持續改善。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92.7%。該樓宇將繼續為我們帶來穩定的租金收入。

上海

本集團擁有65%權益的合營企業—上海申南紡織有限公司(「申南」)，於二零一二年初，由新管理團隊展開將廠房轉為辦公室出租的翻新工程已完成。翻新費用合共約人民幣57,000,000元。目前，全部可出租面積28,159平方米已租予第三方。總面積21,202平方米的主廠房出租予一間從事餐廳及婚宴業務的台灣上市公司。於二零一三年最後一季，申南開始轉虧為盈。

根據於二零一四年一月二十四日作出之公告，本集團擁有33%權益的合營企業與一買方達成協議，出售其中國公司的全部註冊資本，該中國公司於上海靜安區持有商業樓宇。出售事項須待若干條件(其中包括)中國發出有關批准函及一個新營業執照，以及於中國完成有關註冊要求及稅務申報後，方告完成。向多個政府部門申請批准的呈請現正進行中。預期出售事項將於所有條件達成後(於二零一四年八月三十一日或之前)，方可完成。

業務回顧及展望(續)

房地產(續)

深圳

本集團於深圳擁有45%權益的合營企業－南方紡織有限公司(「南方」)，持續錄得理想的經營業績。南方的工廠大廈及另一大廈之兩層物業的土地使用權已獲得批准延長二十年至二零三三年。營業執照及合營企業協議亦相應延長至二零三四年。現時，該大廈可出租總面積18,300平方米中，已租出約100%。

金融投資

二零一三年下半年，全球股市表現持續向好。於本期間內，本集團增持於歐洲及日本的股票，減持新興市場的股票及債券。截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資組合錄得收益10.9%。截至年底，股票62.5%(其中36%為美國股票)、債券17.4%、其他投資2.6%、商品投資6%及現金11.5%。投資組合市值為37,100,000美元或約港幣287,900,000元。

自二零一四年初，美國抑制資產購買，加上若干新興市場政局漸趨緊張，全球金融市場出現輕微波動並有下行趨勢。於最後可行日期二零一四年三月十四日，投資組合輕微下調0.1%，價值達35,800,000美元或約港幣278,000,000元。股票60.6%(其中35.5%為美國股票)、債券17.6%、其他投資2.8%、商品投資5.6%及現金13.4%。

本集團預計低息環境將繼續利好投資組合的股票表現。然而，克里米亞半島危機增添不明朗因素，或會削弱投資氣氛。倘若有進一步調整，本集團將尋求機會增持美國、歐洲及中國的股票。

本集團於台灣上海商業儲蓄銀行有限公司(「上銀」)的投資，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。於二零一三年，本集團收到上銀已扣除20%預扣稅的股息約港幣46,000,000元。

上銀於一九一五年在上海成立，至今已將近一百週年。於二零一三年三月，上銀獲Global Banking & Finance Review評為「台灣最佳商業銀行」。其後，於二零一三年四月，獲The Asian Banker頒發「台灣最佳管理銀行」獎。於二零一四年，Global Banking & Finance Review進一步將上銀評為「台灣最佳貿易融資銀行」。時至今日，上銀有69間分行，包括一間位於香港、一間位於越南，以及位於泰國曼谷及柬埔寨的代表人辦事處。年內，上銀計劃於新加坡開設分行。上銀截至二零一三年九月三十日止九個月的未經審核淨利約新台幣7,109,300,000元(二零一二年同期：淨利約為新台幣6,829,300,000元)，上升4.1%。於二零一三年九月三十日，股東權益總額約為新台幣94,244,000,000元(二零一二年九月三十日：約新台幣90,174,400,000元)，上升4.5%。(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1,633,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,603,000,000元)的投資物業已用作為一般銀行信貸之抵押，當中港幣53,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣80,000,000元)於二零一三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229,800,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣168,800,000元)。

僱員

截至二零一三年十二月三十一日，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二零一三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」)。於截至二零一三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二零一三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>參閱詳盡之二零一三年度末期業績公佈。

承董事會命
公司秘書
John Barr

香港，二零一四年三月二十日

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，FHKIB(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