

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之內容概不負責，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之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)

### 二零二三年中期業績公佈

#### 集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	
收入與其他收益／(虧損)	<u>142,565</u>	<u>55,552</u>	157%
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>125,809</b>	(10,314)	1,320%
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	<u>(28,703)</u>	<u>21,819</u>	(232%)
	<u><b>97,106</b></u>	<u>11,505</u>	744%
每股溢利／(虧損)	<b>港幣3.70元</b>	港幣(0.30)元	1,333%
每股溢利			
－經扣除投資物業公平值之 變動及相關稅務影響	<b>港幣2.86元</b>	港幣0.34元	741%

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二三年六月三十日止六個月未經審核的中期業績，本集團錄得股權持有人應佔溢利為港幣125,800,000元(二零二二年：虧損港幣10,300,000元)。本期溢利主要包括應收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67,200,000元(已扣除21%預扣稅)，以及來自投資組合之投資收益港幣2,300,000元與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20,500,000元，並包括投資物業(包括合營企業所擁有)公平值之收益淨額港幣28,700,000元(二零二二年：虧損港幣21,800,000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，上半年錄得股權持有人應佔溢利為港幣97,100,000元(二零二二年：港幣11,500,000元)。每股溢利為港幣3.70元(二零二二年：每股虧損港幣0.30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2.86元(二零二二年：港幣0.34元)。期內，綜合收益總額增加港幣165,800,000元。

### 未經審核簡明合併利潤表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	2	<b>122,062</b>	125,023
其他收益／(虧損)	2	<b>20,503</b>	(69,471)
收入與其他收益／(虧損)			
直接成本	2	<b>142,565</b>	55,552
		<b>(10,150)</b>	(8,650)
毛利		<b>132,415</b>	46,902
行政開支		<b>(18,692)</b>	(18,520)
其他經營開支，淨額		<b>(403)</b>	(648)
投資物業公平值之變動		<b>31,000</b>	(16,159)
經營溢利	3	<b>144,320</b>	11,575
財務收益	4	<b>338</b>	164
財務開支	4	<b>(89)</b>	(101)
應佔合營企業之溢利／(虧損)		<b>678</b>	(1,986)
除所得稅前溢利		<b>145,247</b>	9,652
所得稅開支	5	<b>(19,438)</b>	(19,966)
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)		<b>125,809</b>	(10,314)
每股溢利／(虧損)(基本及攤薄)	6	<b>港幣3.70元</b>	港幣(0.30)元

## 未經審核簡明合併綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>125,809</u>	<u>(10,314)</u>
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	5,352	13,409
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	<u>34,619</u>	<u>103,600</u>
除稅後期內其他綜合收益	<u>39,971</u>	<u>117,009</u>
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	<u><u>165,780</u></u>	<u><u>106,695</u></u>

未經審核簡明合併資產負債表  
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		138	161
使用權資產		5,681	7,429
投資物業		2,525,000	2,494,000
按公允價值計量的其他綜合收益記賬的 投資	10	84,048	87,171
按公允價值計量的非流動金融資產		2,148,806	2,106,344
按公允價值計量的非流動金融資產		9,698	10,008
		<u>4,773,371</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	8	95,620	10,138
按公允價值計量的金融資產		383,559	342,451
現金及銀行存款		4,703	3,671
已抵押銀行存款		49,932	96,963
現金及現金等價物		<u>533,814</u>	<u>453,223</u>
		<u>5,307,185</u>	<u>5,158,336</u>
<b>總資產</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		1,685,794	1,645,823
保留溢利		3,507,879	3,416,038
		<u>5,197,070</u>	<u>5,065,258</u>
<b>總權益</b>			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		2,226	3,981
遞延所得稅負債		28,172	27,894
其他非流動負債		1,497	1,493
		<u>31,895</u>	<u>33,368</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	9	54,106	54,049
當期所得稅負債		20,627	2,220
租賃負債		3,487	3,441
		<u>78,220</u>	<u>59,710</u>
		<u>110,115</u>	<u>93,078</u>
<b>總負債</b>			
<b>總權益及負債</b>			
		<u>5,307,185</u>	<u>5,158,336</u>

## 簡明合併中期財務資料附註

### 1 編製基準及會計政策

#### 甲. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

此中期財務資料應與二零二二年年度財務報表一併閱覽，該財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的。

#### 乙. 會計政策

除了採納截至二零二三年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的新訂準則及準則修改外，編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與二零二二年年度財務報表所採用者一致。

##### (i) 於本會計期間生效之新訂準則及準則修改

截至二零二三年六月三十日止期間，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

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。

## 1 編製基準及會計政策(續)

### 乙. 會計政策(續)

#### (ii) 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>(2)</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> 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 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。期內已確認之收入與其他收益／(虧損)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	<b>29,300</b>	34,660
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	<b>2,293</b>	1,133
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	<b>85,319</b>	83,198
投資物業之管理費收入	<b>4,978</b>	5,624
其他	<b>172</b>	408
	<b>122,062</b>	125,023
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	<b>20,503</b>	(69,471)
收入與其他收益／(虧損)	<b>142,565</b>	55,552

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
收入與其他收益／(虧損)	<b>34,691</b>	<b>107,874</b>	<b>142,565</b>
分部業績	<b>40,073</b>	<b>104,247</b>	<b>144,320</b>
財務收益			<b>338</b>
財務開支			<b>(89)</b>
應佔合營企業之溢利	<b>678</b>	-	<b>678</b>
除所得稅前溢利			<b>145,247</b>
所得稅開支			<b>(19,438)</b>
本公司股權持有人應佔溢利			<b>125,809</b>
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	<b>(1,748)</b>
物業、機器及設備之折舊	<b>(11)</b>	<b>(12)</b>	<b>(23)</b>
投資物業之公平值收益淨額	<b>31,000</b>	-	<b>31,000</b>

## 2 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
收入與其他(虧損)／收益	40,284	15,268	55,552
分部業績	34	11,541	11,575
財務收益			164
財務開支			(101)
應佔合營企業之虧損	(1,986)	-	(1,986)
除所得稅前溢利			9,652
所得稅開支			(19,966)
本公司股權持有人應佔虧損			(10,314)
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	(1,930)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(11)	(22)
投資物業之公平值虧損淨額	(16,159)	-	(16,159)

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。

於二零二三年六月三十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	2,533,262	2,684,194	5,217,456
使用權資產			5,681
合營企業之投資	84,048	-	84,048
			<b>5,307,185</b>
分部負債	50,448	24,285	74,733
未分配負債			35,382
			<b>110,115</b>



## 2 收入與其他收益／(虧損)及分部資料(續)

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>

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至六月三十日止期間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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	<b>33,401</b>	32,502
美國	<b>12,182</b>	(23,975)
歐洲	<b>10,944</b>	(28,793)
臺灣	<b>85,078</b>	83,198
其他國家	<b>960</b>	(7,380)
	<u><b>142,565</b></u>	<u>55,552</u>

於二零二三年六月三十日，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：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
	香港	<b>2,530,750</b>
中國內地	<b>84,117</b>	87,251
	<u><b>2,614,867</b></u>	<u>2,588,761</u>

### 3 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備之折舊	23	22
使用權資產之折舊	1,748	1,930
僱員福利開支(包括董事酬金)	13,003	11,873
投資物業之管理費開支	6,508	5,934

### 4 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
<b>財務收益</b>		
銀行利息收益	338	164
<b>財務開支</b>		
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	(89)	(101)

### 5 所得稅開支

香港利得稅乃按照期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(包括合營企業)所得之應收股息按照投資公司所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,294	1,815
— 預扣稅	17,866	17,472
遞延所得稅	278	679

## 6 每股溢利／(虧損)

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
<b>溢利／(虧損)(港幣千元)</b>		
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>125,809</b>	(10,314)
<b>股份數目(千股)</b>		
已發行普通股份之加權平均股數	<b>33,968</b>	33,968
<b>每股溢利／(虧損)(港元)</b>		
基本及攤薄(附註)	<b>3.70</b>	(0.30)

附註：本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股攤薄溢利／(虧損)相等於每股基本溢利／(虧損)。

## 7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
已派二零二二年末期股息每股港幣0.70元 (二零二二年：已派二零二一年末期股息 每股港幣0.70元)	<b>23,778</b>	23,778
已派二零二二年特別股息每股港幣0.30元 (二零二二年：已派二零二一年特別股息 每股港幣0.70元)	<b>10,190</b>	23,777
	<b>33,968</b>	47,555

董事已決定就截至二零二三年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二二年：無)。

## 8 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	7	163
其他應收款項、預付款項及按金	9,278	8,611
應收股息	85,077	-
應收合營企業賬款	1,258	1,364
	<u>95,620</u>	<u>10,138</u>

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二三年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>7</u>	<u>163</u>

## 9 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,565	2,341
租金及管理費按金	19,858	19,271
其他應付款項及應計費用	31,683	32,437
	<u>54,106</u>	<u>54,049</u>

於二零二三年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>2,565</u>	<u>2,341</u>

## 10 合營企業之投資

就本集團的合營企業—上海申南紡織有限公司合營期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。

## 中期股息

董事已決定就截至二零二三年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二二年：無)。

## 購買、出售或贖回股份

本公司及其各附屬公司於期內概無購買、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

儘管所有新冠肺炎防疫措施已解除，但本地房地產市場仍面臨挑戰。我們位於觀塘的南洋廣場之工商業樓面的租賃活動受到經濟疲弱，以及觀塘區有大量商廈樓面供應的影響，導致吸納為數不多之潛在租戶的競爭激烈。為了留住現有租戶，我們於續租時下調租金，並提供優惠的租賃條款和相宜的租金水平，以吸引新租戶。本集團所持有的290,000平方呎工商業樓面面積，目前出租率約為80%。

#### 上海

申南工商登記經營期限已延長至二零四二年五月三十一日，但其土地使用權和合營期已於二零二二年五月三十一日屆滿。我們正與中國合營夥伴洽談繼續在同一地點營運合營企業，但必須先解決土地問題。

#### 深圳

本集團持有45%股權的南方紡織有限公司之盈利持續表現滿意。總樓面面積約18,400平方呎已全部租予第三方。儘管二零二三年年初中國重新開放，但經濟仍然疲弱，從事零售業之租戶的業務持續放緩。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資

二零二三年上半年，全球經濟增長失衡。中國在年初重新開放，提振了人們對當地經濟和全球經濟前景的期望。然而，最近發佈的疲弱數據顯示，經濟復甦可能慢於預期。與此同時，美國、日本和歐洲的市場表現良好，利率似見頂，通脹似趨穩，或於有些情況下甚至正在回落。在此期間，我們增持投資級別債券的投資。截至二零二三年六月三十日止六個月，投資組合(包括組合中持有的現金)上升約5.8%。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383,600,000元，約佔本集團總資產7.2%。該等分散風險之投資包括約400隻個別持有。本集團錄得已變現及未變現收益淨額港幣20,500,000元與投資收益港幣2,300,000元。股票約佔71.3%(其中美國49.5%、歐洲18.2%、日本3.1%、亞太地區除日本外15.3%和新興市場13.9%)，債券22%(其中美國85%、歐洲7.3%、新興市場和其他7.7%)，商品投資3.5%及現金3.2%。

今年餘下時間，經濟前景不確定，我們對美國和歐洲的利率週期可能即將結束抱有期望。中國當局最近採取促進經濟增長和穩定房地產市場，以及其他行業的措施，很可能為市場帶來支持。截至二零二三年八月十四日(最後實際可行日期)，投資組合從年初至今上升約6.6%，投資組合(包括現金)之價值約為51,000,000美元或港幣399,300,000元。我們保持謹慎，並將密切留意任何新投資機遇。

## 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)。本集團現持有其股份190,585,095股，佔上銀已發行股本總額約4%。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2,145,800,000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40.4%)。本集團就上銀二零二二年盈利收得現金股息淨額約港幣67,200,000元。(二零二二年：就上銀二零二一年盈利收得現金股息淨額約港幣65,400,000元。)

上銀目前在臺灣設有72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。其臺北總部於二零二一年開始重建，預期於二零二四年某個時候竣工並投入使用。上銀亦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。截至二零二三年六月三十日止六個月，上銀經查核稅後淨利歸屬其業主約為新台幣9,769,800,000元(二零二二年同期：淨利歸屬其業主約為新台幣7,256,600,000元)。於二零二三年六月三十日，上銀經查核之業主權益總計約為新台幣173,984,600,000元(二零二二年十二月三十一日：經查核約為新台幣169,780,900,000元)。(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2,351,000,000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，於二零二三年六月三十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)下降至0.11%(二零二三年六月三十日)。債務為租賃負債，而權益乃本集團總權益。於期末，本集團之流動資產淨值為港幣455,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣393,500,000元)。

## 僱員

於二零二三年六月三十日，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。

本人謹代表董事會同寅向全體員工對本集團的辛勤工作及貢獻致以衷心感謝。

## 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二零二三年六月三十日止六個月期間任何時間，未有遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文。

## 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」)。經過向所有董事作出具體查詢後，本公司董事已確認，於截至二零二三年六月三十日止六個月，董事一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 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、風險管理及財務報告等事宜，包括與管理層審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表已由本集團的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。



## 詳盡業績公佈之刊載

請瀏覽香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站  
<http://www.nanyangholdingslimited.com>，參閱詳盡之二零二三年中期業績公佈。

承董事會命  
公司秘書  
李尚義

香港，二零二三年八月二十三日

於本公佈日期，董事會包括下列七名董事：

執行董事：

榮智權，太平紳士，FHKIB (常務董事)  
陳珍妮 (助理常務董事及財務總監)

獨立非執行董事：

畢紹傳 (主席)  
史習陶  
黃志光  
高富華

非執行董事：

榮康信