

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)

二零二五年中期業績公佈

集團財務摘要

	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
收入與其他收益	169,417	144,185	17%
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	27,528	(43,740)	163%
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	119,226	142,709	(16%)
	146,754	98,969	48%
每股溢利／(虧損)	港幣 0.81 元	港幣(1.29)元	163%
每股溢利 －經扣除投資物業公平值之變動及 相關稅務影響	港幣 4.32 元	港幣2.91元	48%

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二五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27,500,000元(二零二四年同期：虧損港幣43,700,000元)。本期業績包括應收上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零二四年盈利派發之股息收入約港幣72,200,000元(已扣除21%預扣稅)，以及按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益港幣2,700,000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38,300,000元，還包括投資物業(包括一間合營企業所擁有)公平值之變動所產生之非現金及未變現虧損淨額港幣119,200,000元(二零二四年同期：虧損港幣142,700,000元)。然而，未計按公平值重估投資物業(包括一間合營企業所擁有)帶來之淨影響，二零二五年上半年錄得股權持有人應佔溢利為港幣146,800,000元(二零二四年同期：溢利港幣99,000,000元)。每股溢利為港幣0.81元(二零二四年同期：每股虧損港幣1.29元)。然而，若不包括按公平值重估投資物業(包括一間合營企業所擁有)帶來之淨影響，每股溢利為港幣4.32元(二零二四年同期：每股溢利港幣2.91元)。期內，其他綜合收益計入按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產錄得公平值收益約港幣580,600,000元，相比於二零二四年同期公平值虧損約港幣155,400,000元。

簡明合併利潤表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
	附註		
收入	2	131,099	121,532
其他收益	2	38,318	22,653
收入與其他收益	2	169,417	144,185
直接成本		(11,437)	(10,988)
毛利		157,980	133,197
行政開支		(18,983)	(18,106)
其他經營收益／(開支)，淨額		860	(450)
投資物業公平值之變動		(117,000)	(141,000)
經營溢利／(虧損)	3	22,857	(26,359)
財務收益	4	2,491	1,856
財務開支	4	(145)	(43)
應佔合營企業之溢利	10	24,976	650
除所得稅前溢利／(虧損)		50,179	(23,896)
所得稅開支	5	(22,651)	(19,844)
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)		27,528	(43,740)
每股溢利／(虧損)(基本及攤薄)	6	港幣0.81元	港幣(1.29)元

簡明合併綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二五年

二零二四年

港幣千元

港幣千元

期內溢利／(虧損)

27,528

(43,740)

其他綜合收益／(支出)

可能於其後重新分類至損益之項目

外幣折算差額

22,181

(2,894)

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／(虧損)

580,600

(155,413)

除稅後期內其他綜合收益／(支出)

602,781

(158,307)

本公司股權持有人應佔期內綜合收益／

(支出)總額

630,309

(202,047)

簡明合併資產負債表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		56	71
使用權資產		7,931	437
投資物業		2,030,000	2,147,000
按公允價值透過其他綜合收益記賬的 金融資產	10	91,998	80,650
按公允價值透過損益記賬的非流動金 融資產		2,360,753	1,765,019
		<u>5,663</u>	<u>6,709</u>
		<u>4,496,401</u>	<u>3,999,886</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	8	118,714	12,120
按公允價值透過損益記賬的金融資產		459,189	412,870
現金及銀行結餘		-	1,535
—已抵押銀行存款		182,237	205,359
—現金及現金等價物		<u>182,237</u>	<u>205,359</u>
		<u>760,140</u>	<u>631,884</u>
總資產		<u><u>5,256,541</u></u>	<u><u>4,631,770</u></u>
權益			
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		1,901,886	1,299,105
保留溢利		3,228,908	3,238,745
總權益		<u><u>5,134,191</u></u>	<u><u>4,541,247</u></u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		5,160	-
遞延所得稅負債		28,928	28,626
其他非流動負債		1,510	1,508
		<u>35,598</u>	<u>30,134</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	9	60,954	59,003
當期所得稅負債		22,801	938
租賃負債		2,997	448
		<u>86,752</u>	<u>60,389</u>
總負債		<u><u>122,350</u></u>	<u><u>90,523</u></u>
總權益及負債		<u><u>5,256,541</u></u>	<u><u>4,631,770</u></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

截至二零二五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二零二四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編製的。

乙. 會計政策

除了採納截至二零二五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二零二四年年度財務報表所採用者一致。

(i) 於本會計期間生效之準則修改

截至二零二五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二零二五年一月一日採用之準則修改：

香港會計準則第21號及 缺乏可兌換性
香港財務報告準則第1號的修改

採納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新訂準則及準則修改及詮釋

下列已頒佈之新訂準則及準則修改及詮釋必須於本集團會計期間開始日二零二六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9號及 香港財務報告準則第7號的修改	金融工具分類及計量的修改 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修改	涉及依賴自然電力之合約 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號	香港財務報告準則會計準則年度改進 —第11卷 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號 香港詮釋第5號的修改	財務報表中的列報與披露 ⁽²⁾ 非公共受托責任子公司的披露 ⁽²⁾ 財務報表的呈報—借款人對載有按要求 償還條 ⁽²⁾
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 ⁽³⁾

⁽¹⁾ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

本集團已著手評估以上之新訂準則及準則修改及詮釋之影響，採納其可能影響財務報表之呈列及披露，惟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 收入與其他收益及分部資料

收入主要包括投資物業之租金收入與管理費收入、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淨額。期內已確認之收入與其他收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	30,589	31,265
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,698	2,719
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	91,837	81,530
投資物業之管理費收入	5,812	5,852
其他	163	166
	131,099	121,532
其他收益		
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	38,318	22,653
收入與其他收益	169,417	144,185

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。

截至二零二五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	36,401	133,016	169,417
分部業績	(89,375)	131,215	41,840
公司開支			(18,983)
財務收益			2,491
財務開支			(145)
應佔合營企業之溢利	24,976	-	24,976
除所得稅前溢利			50,179
所得稅開支			(22,651)
本公司股權持有人應佔溢利			27,528
其他項目			
直接成本(附註)	(10,211)	(1,226)	(11,437)
使用權資產之折舊	-	-	(1,569)
物業、機器及設備之折舊	(7)	(16)	(23)
投資物業之公平值虧損	(117,000)	-	(117,000)

附註：直接成本主要包括投資物業之管理費開支及金融投資資產之管理費費用。

2 收入與其他收益及分部資料(續)

截至二零二四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	37,117	107,068	144,185
分部業績	(113,660)	105,407	(8,253)
公司開支			(18,106)
財務收益			1,856
財務開支			(43)
應佔合營企業之溢利	650	–	650
除所得稅前虧損			(23,896)
所得稅開支			(19,844)
本公司股權持有人應佔虧損			(43,740)
其他項目			
直接成本(附註)	(9,854)	(1,134)	(10,988)
使用權資產之折舊	–	–	(1,747)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(12)	(23)
投資物業之公平值虧損	(141,000)	–	(141,000)

附註：直接成本主要包括投資物業之管理費開支及金融投資資產之管理費費用。

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。

於二零二五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	2,030,017	3,126,595	5,156,612
使用權資產			7,931
合營企業之投資	91,998	–	91,998
			5,256,541
分部負債	56,215	27,540	83,755
未分配負債			38,595
			122,350

2 收入與其他收益及分部資料(續)

於二零二四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	2,147,017	2,403,666	4,550,683
使用權資產			437
合營企業之投資	80,650	–	80,650
			<u>4,631,770</u>
分部負債	54,853	5,090	59,943
未分配負債			<u>30,580</u>
			<u>90,523</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分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	39,106	38,193
美國	21,122	12,473
歐洲	15,847	12,079
台灣	91,355	81,166
其他國家	1,987	274
	<u>169,417</u>	<u>144,185</u>

於二零二五年六月三十日，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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,037,961	2,147,472
中國內地	92,024	80,686
	<u>2,129,985</u>	<u>2,228,158</u>

3 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備之折舊	23	23
使用權資產之折舊	1,569	1,747
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,523	12,269
投資物業之管理費開支	7,141	7,075

4 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	2,491	1,856
財務開支		
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	(145)	(43)

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%(二零二四年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資所得之股息收入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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
－ 香港利得稅	1,645	1,823
－ 預扣稅	20,704	17,045
遞延所得稅	302	976
	22,651	19,844

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	
	二零二五年	二零二四年
溢利／(虧損)(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>27,528</u>	<u>(43,740)</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>33,968</u>	<u>33,968</u>
每股溢利／(虧損)(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>0.81</u>	<u>(1.29)</u>

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	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
已派二零二四年末期股息每股港幣0.70元 (二零二四年：已派二零二三年末期股息 每股港幣0.70元)	23,778	23,778
已派二零二四年特別股息每股港幣0.40元 (二零二四年：已派二零二三年特別股息 每股港幣0.60元)	<u>13,587</u>	<u>20,380</u>
	<u>37,365</u>	<u>44,158</u>

董事已決定就截至二零二五年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二四年：無)。

8 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應收貿易賬款	286	425
其他應收款項、預付款項及按金	10,712	11,248
應收股息	107,448	—
應收合營企業賬款	<u>268</u>	<u>447</u>
	<u>118,714</u>	<u>12,120</u>

8 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二五年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	130	425
31-60日	79	-
61-90日	77	-
	<u>286</u>	<u>425</u>

9 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	3,490	2,355
租金及管理費按金	21,395	20,545
其他應付款項及應計費用	36,069	36,103
	<u>60,954</u>	<u>59,003</u>

於二零二五年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>3,490</u>	<u>2,355</u>

10 合營企業之投資

有關本集團一間合營企業—上海申南紡織有限公司(「申南」)之說明，截至二零二四年十二月三十一日，由於申南所持物業土地使用權於二零二二年五月三十一日屆滿，本集團僅將該合營企業截至二零二二年三月三十一日的經營成果入賬。截至二零二五年六月三十日止六個月，申南已取得更新的不動產權證書。根據外聘法律顧問意見，該合營企業取得新不動產權證書，表明其有權繼續使用相關物業並享有相應經濟收益。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明合併利潤表中，確認二零二二年六月一日至二零二五年六月三十日期間應佔該合營企業之收益，共計港幣24,800,000元。二零二五年六月十八日，申南宣佈派發股息人民幣16,900,000元(約港幣18,200,000元)。截至二零二五年六月三十日，本集團將應佔股息收入港幣11,800,000元作為對合營企業投資的賬面值減項處理。此應收股息已於二零二五年七月收訖。

中期股息

董事已決定就截至二零二五年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二四年：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

二零二五年上半年，香港房地產市場的營商環境持續面臨嚴峻挑戰。觀塘區經濟氣氛依然低迷，加上大量租盤供應，進一步壓低出租率及租金水平。本集團於南洋廣場所持有的290,000平方呎工商業樓面面積，目前出租率為80.9%。

上海

歷經近兩年的磋商，我們欣然宣佈，本集團擁有64.68%權益之申南的相關事宜已圓滿解決。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，合營企業亦取得更新的不動產權證書，確認可於期內繼續使用該物業。目前合營企業運營正常，預期將為集團帶來持續收益貢獻。

深圳

本集團擁有45%權益之合營企業深圳南方紡織有限公司為集團帶來收益貢獻。其主要資產為一座廠房，已全部出租予第三方。

業務回顧及展望(續)

金融投資

新的一年，全球經濟因關稅政策不明朗，以及地緣政治局勢持續緊張而步入結構性轉變。然而全球股市表現穩健，美國經濟在溫和通脹支持下，股市徘徊於歷史高位。中港市場則受益於中國政府頒佈的財政與貨幣政策。期內，我們透過交易所買賣基金(ETF)增持於美國及日本股票的投資。截至二零二五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8.7%。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459,200,000元，約佔本集團總資產8.7%。本集團錄得已變現及未變現收益淨額港幣38,300,000元(相當於約4,900,000美元)與投資收益港幣2,700,000元(相當於約300,000美元)。股票約佔68.7%(其中美國60%、歐洲17.2%、日本3.9%、亞太地區除日本外7.7%和新興市場11.2%)，債券19.3%(其中美國59%、歐洲23.3%、新興市場和其他17.7%)，商品投資5%及現金7%。

踏入七月，美國勞動市場初現疲軟，投資者預期聯儲局或於年內餘下時間展開減息週期。與此同時，中國持續加碼內需刺激措施，加上美中關稅談判釋放正面訊息，可望提振中港股市表現。我們已開始增持中港股票的投資，並同步分散美元資產配置。截至二零二五年八月十八日(最後實際可行日期)，投資組合從年初至今上升11.1%，投資組合(包括現金)之價值約為64,300,000美元或港幣502,000,000元。

預期聯儲局將於年底前減息數次，此舉有望緩衝市場任何重大的下行風險。

業務回顧及展望(續)

金融投資(續)

本集團於一間台灣持牌銀行－上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)之投資，上銀為一家在台灣註冊成立的公司，其股份於台灣證券交易所上市(證券代號5876)。本集團現持有190,585,095股上銀股份(佔上銀已發行股本約3.9%)。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2,354,900,000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44.8%)。本集團就上銀二零二四年盈利收得現金股息淨額約港幣72,200,000元(二零二四年：就上銀二零二三年盈利收得現金股息淨額約港幣64,100,000元)。

上銀目前在台灣設有81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。上銀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。截至二零二五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7,804,100,000元(二零二四年同期：淨利歸屬其業主為新台幣5,802,900,000元)。截至二零二五年六月三十日，上銀業主權益總計約為新台幣187,311,400,000元(二零二四年十二月三十一日：約為新台幣197,928,700,000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1,905,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,011,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.01%(二零二四年十二月三十一日)上升至0.16%(二零二五年六月三十日)。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673,400,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣571,500,000元)。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零二四年：13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二零二五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C1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C3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，於截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務報表。本集團截至二零二五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>，參閱詳盡之二零二五年中期業績公佈。

承董事會命
公司秘書
李尚義

香港，二零二五年八月二十二日

於本公佈日期，董事會包括下列六名董事：

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：

高富華 (主席)

史習陶

黃志光

非執行董事：

榮康信