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)

二零二六年中期業績公佈

集團財務摘要

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零二六年 **港幣千元**	 二零二五年 港幣千元	**變動**
收入與其他收益	**141,209**	169,417	(17%)
本公司股權持有人應佔溢利	**68,715**	27,528	150%
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	**33,069**	119,226	(72%)
	101,784	146,754	(31%)
每股溢利	**港幣2.02元**	港幣0.81元	150%
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3.00元**	港幣4.32元	(31%)

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二六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68,700,000元(二零二五年同期：溢利港幣27,500,000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二零二五年盈利派發之股息收入約港幣65,600,000元(已扣除21%預扣税)，以及按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益約港幣3,500,000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22,300,000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約港幣33,100,000元(二零二五年同期：虧損約港幣119,200,000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，二零二六年上半年錄得股權持有人應佔溢利為港幣101,800,000元(二零二五年同期：溢利港幣146,800,000元)。每股溢利為港幣2.02元(二零二五年同期：每股溢利港幣0.81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3.0元(二零二五年同期：每股溢利港幣4.32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70,900,000元，相比於二零二五年同期公平值收益約港幣580,600,000元。

簡明合併利潤表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	**港幣千元**	港幣千元
收入	2	**118,912**	131,099
其他收益	2	**22,297**	38,318
收入與其他收益	2	**141,209**	169,417
直接成本		**(10,402)**	(11,437)
毛利		**130,807**	157,980
行政開支		**(19,318)**	(18,983)
其他經營(開支)／收益，淨額		**(435)**	860
投資物業公平值之變動		**(31,700)**	(117,000)
經營溢利	3	**79,354**	22,857
財務收益	4	**2,462**	2,491
財務開支	4	**(130)**	(145)
應佔合營企業之溢利	10	**5,975**	24,976
除所得税前溢利		**87,661**	50,179
所得税開支	5	**(18,946)**	(22,651)
本公司股權持有人應佔溢利		**68,715**	27,528
每股溢利(基本及攤薄)	6	**港幣2.02元**	港幣0.81元

簡明合併綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
期內溢利	**68,715**	27,528
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	**4,073**	22,181
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	**70,930**	580,600
除稅後期內其他綜合收益	**75,003**	602,781
本公司股權持有人應佔期內綜合收益總額	**143,718**	630,309

簡明合併資產負債表
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年六月三十日 港幣千元	二零二五年十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		**75**	68
使用權資產		**4,910**	6,420
投資物業		**1,855,600**	1,887,300
合營企業之投資	10	**97,726**	99,296
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產		**1,975,656**	1,904,725
按公平值透過損益記賬的非流動金融資產		**4,437**	5,230
		3,938,404	3,903,039
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	8	**104,984**	10,944
按公平值透過損益記賬的金融資產		**443,895**	516,589
可收回稅款		**–**	753
現金及現金等價物		**325,533**	266,024
		874,412	794,310
總資產		**4,812,816**	4,697,349
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		**1,521,651**	1,446,648
保留溢利		**3,172,855**	3,148,298
總權益		**4,697,903**	4,598,343
負債			
非流動負債			
租賃負債		**1,720**	3,459
遞延所得稅負債		**28,982**	29,478
其他非流動負債		**1,510**	1,510
		32,212	34,447
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	9	**60,561**	61,493
當期所得稅負債		**18,701**	–
租賃負債		**3,439**	3,066
		82,701	64,559
總負債		**114,913**	99,006
總權益及負債		**4,812,816**	4,697,349

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

截至二零二六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二零二五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

除了採納截至二零二六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二零二五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

截至二零二六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二零二六年一月一日採用之準則修改：

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
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
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	香港財務報告會計準則年度改進－第11卷

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二零二七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18號	財務報表中的列報與披露(1)
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披露(1)
香港詮釋第5號的修改	財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類(1)
香港會計準則第21號的修改	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣(1)
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(2)

(1) 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

(2) 生效日期待定

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。儘管香港財務報告準則第18號將不會影響到財務報表內項目的確認或計量，然而，預期其將會對列報和披露產生廣泛影響，尤其是有關財務表現報表及在財務報表內提供管理層界定的表現計量者。

本集團預計將於二零二七年一月一日強制生效日起應用新訂準則。由於需要追溯應用，因此截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料將根據香港財務報告準則第18號重列。

除上述香港財務報告準則第18號中列報和披露之變更外，本集團已著手評估其餘新訂準則及準則修改及詮釋之影響，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 二零二六年 港幣千元	 二零二五年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	**26,656**	30,589
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	**3,478**	2,698
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	**83,019**	91,837
投資物業之管理費收入	**5,600**	5,812
其他	**159**	163
	118,912	131,099
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	**22,297**	38,318
收入與其他收益	**141,209**	169,417

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。

截至二零二六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	**32,256**	**108,953**	**141,209**
分部業績	**(8,520)**	**107,192**	**98,672**
公司開支			**(19,318)**
財務收益			**2,462**
財務開支			**(130)**
應佔合營企業之溢利	**5,975**	**–**	**5,975**
除所得稅前溢利			**87,661**
所得稅開支			**(18,946)**
本公司股權持有人應佔溢利			**68,715**
其他項目			
直接成本(附註)	**(9,312)**	**(1,090)**	**(10,402)**
使用權資產之折舊	**–**	**–**	**(1,510)**
物業、機器及設備之折舊	**(6)**	**(13)**	**(19)**
投資物業之公平值虧損	**(31,700)**	**–**	**(31,700)**

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。

於二零二六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	**1,855,665**	**2,854,515**	**4,710,180**
使用權資產			**4,910**
合營企業之投資	**97,726**	**–**	**97,726**
			4,812,816
分部負債	**52,207**	**26,950**	**79,157**
未分配負債			**35,756**
			114,913

2 收入與其他收益及分部資料*(續)*

於二零二五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	1,887,345	2,704,288	4,591,633
使用權資產			6,420
合營企業之投資	99,296	–	99,296
			4,697,349
分部負債	54,837	6,656	61,493
未分配負債			37,513
			99,006

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	
	二零二六年 **港幣千元**	二零二五年 港幣千元
香港	**32,169**	39,106
美國	**2,989**	21,122
歐洲	**22,735**	15,847
台灣	**83,019**	91,355
其他國家	**297**	1,987
	141,209	169,417

於二零二六年六月三十日，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：

	二零二六年 **六月三十日** **港幣千元**	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
香港	**1,860,575**	1,893,774
中國內地	**97,736**	99,310
	1,958,311	1,993,084

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備之折舊	**19**	23
使用權資產之折舊	**1,510**	1,569
僱員福利開支(包括董事酬金)	**13,092**	12,523
投資物業之管理費開支	**7,141**	7,141

4 財務收益／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	**2,462**	2,491
財務開支		
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	**(130)**	(145)

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%(二零二五年：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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
一 香港利得稅	**846**	1,645
一 預扣稅	**18,596**	20,704
遞延所得稅	**(496)**	302
	18,946	22,651

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	
	二零二六年	二零二五年
溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔溢利	**68,715**	27,528
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	**33,968**	33,968
每股溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	**2.02**	0.81

附註： 本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
已派二零二五年末期股息每股港幣0.70元(二零二五年：已派二零二四年末期股息每股港幣0.70元)	**23,778**	23,778
已派二零二五年特別股息每股港幣0.60元(二零二五年：已派二零二四年特別股息每股港幣0.40元)	**20,380**	13,587
	44,158	37,365

董事已決定就截至二零二六年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二五年：無)。

8 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二六年	二零二五年
	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	**69**	3
其他應收款項、預付款項及按金	**10,061**	10,525
應收股息	**94,637**	–
應收合營企業賬款	**217**	416
	104,984	10,944

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。於二零二六年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	**69**	3

9 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	**2,922**	2,857
租金及管理費按金	**19,023**	19,643
其他應付款項及應計費用	**38,616**	38,993
	60,561	61,493

於二零二六年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	**2,922**	2,857

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。

中期股息

董事已決定就截至二零二六年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二五年：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

自二零二六年初起，香港物業市場呈現復甦跡象，住宅市場尤為明顯。然而，由於工業╱寫字樓樓面供應充裕，加上市場氣氛疲弱，南洋廣場所在的觀塘區仍持續受壓，導致該大廈租金水平及出租率持續低迷。本集團持有南洋廣場的290,000平方呎工商業樓面，出租率為79.4%。

上海

自與中國合營夥伴解決相關事宜後，本集團擁有64.68%權益之上海申南紡織有限公司之營運流暢。目前其出租率接近滿租。本集團預期申南將繼續為本集團之收益作出貢獻。

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持續表現滿意。其主要資產為一座廠房，已全部出租予第三方。

金融投資

二零二六年上半年，全球經濟因地緣政治緊張局勢、中東衝突、油價上揚，以及通脹升溫的影響而面臨加劇的不確定性。儘管三月份市場出現波動，但除香港市場，各股票市場表現仍屬理想。在此期間，本集團增持了歐洲及新興市場股票的投資。截至二零二六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4.9%。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443,900,000元，約佔本集團總資產9.2%。本集團錄得已變現及未變現收益淨額港幣22,300,000元(相當於約2,900,000美元)與投資收益港幣3,500,000元(相當於約400,000美元)。股票約佔74.6%(其中美國49.4%、歐洲21.6%、日本3.0%、亞太地區除日本外7.8%和新興市場18.2%)，債券13.6%(其中美國71.3%、歐洲14.0%、新興市場和其他14.7%)，商品投資6.5%及現金5.3%。

自七月初以來，美伊和平協議進程波折頻生，導致油價及通脹波動，並為利率走勢增添不確定性。近期數據顯示，中國貿易表現優於預期，但經濟增長則遜於預期。預計中國政府或將出台相關措施，以支持國內消費。截至二零二六年八月十三日(最後實際可行日期)，投資組合從年初至今上升約8.2%，投資組合(包括現金)之價值約為61,900,000美元或港幣482,800,000元。

展望未來，隨著美國中期選舉臨近、地緣政治緊張局勢持續，以及人工智能投資熱潮進入下一階段，本集團預期市場將持續波動。我們將保持警惕，並秉持審慎態度應對二零二六年餘下時間的市場環境。

業務回顧及展望*(續)*

金融投資*(續)*

重大投資–上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)之投資

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%)。上銀於二零二六年六月三十日股價為每股新台幣42.7元(二零二五年十二月三十一日:每股新台幣40.6元),上升5.2%。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1,969,400,000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41.0%)。本集團就上銀二零二五年盈利將收得現金股息淨額約港幣65,600,000元(二零二五年: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)。儘管以新台幣宣派之股息與上年度相同,為每股新台幣1.80元,惟因新台幣貶值9%,導致淨現金股息有所減少。

上銀目前在台灣設有79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42間分行,三間在中國,四間在海外。截至二零二六年三月三十一日止年度,上銀未經審核稅後淨利歸屬其業主約為新台幣5,109,000,000元(二零二五年同期:未經審核淨利歸屬其業主為新台幣4,665,000,000元)。於二零二六年三月三十一日,上銀業主權益總計約為新台幣208,453,100,000元(二零二五年十二月三十一日經重列:約為新台幣204,980,700,000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1,752,000,000元(二零二五年十二月三十一日:港幣1,772,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押,於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.14%(二零二五年十二月三十一日)下降至0.11%(二零二六年六月三十日)。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791,700,000元(二零二五年十二月三十一日:港幣729,800,000元)。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團聘有12名僱員(二零二五年：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二零二六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，於截至二零二六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二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明合併財務報表。本集團截至二零二六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，參閱詳盡之二零二六年中期業績公佈。

承董事會命
公司秘書
李尚義

香港，二零二六年八月十九日

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)*

非執行董事：
榮康信

獨立非執行董事：
高富華*(主席)*
史習陶
黃志光