

# 主席報告及管理層討論及分析

本人欣然提呈South China Industries Limited南華工業有限公司\*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之業務報告。

## 業務回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣4,100,000,000元及本公司股本持有人應佔溢利港幣312,400,000元，營業額及溢利分別較二零零五年增長2%及56%。

## 貿易及製造

於二零零六年，本分部錄得營業額下降8.8%至港幣2,100,000,000元及溢利港幣45,200,000元，較二零零五年減少49.9%。

本集團於中華人民共和國（「中國」）多元化的工業業務均面對著類似之艱巨宏觀經濟因素，包括工資上升、人民幣升值及原料價格飆升。除因計入應佔Nority International Group Limited（耐力國際集團有限公司\*）（「耐力」）鞋類製造業務產生之虧損對溢利表現影響較大，溢利表現輕微倒退。

二零零六年乃公司製造分部重組之一年，並於年內完成兩大事項，分別為將先前於新加坡證券交易所上市之Wah Shing International Holdings Limited私有化，及進一步增持耐力股權。透過將各製造單位合併到同一傘下，本集團在長遠而言可精簡業務。

## 物業投資及發展

本集團之物業組合錄得租賃溢利港幣13,000,000元及重估收益港幣35,400,000元。

年內，本集團售出若干香港物業，出售現金款項總額為港幣39,200,000元並錄得出售投資物業收益港幣5,300,000元。

於本年度，本集團透過增加於一家合營企業之權益以擴大本集團於中國之物業權益。該合營企業擁有一個位於江蘇省省會城市南京市中心零售區之大型零售地段（「南京零售地段」）。本集團目前持有南京零售地段87%之權益，其中包括超過50,000平方米之零售樓面面積，主要用作租賃用途。

年內，香港租賃組合表現令人滿意。

## 旅遊業務

於二零零六年，香港四海旅行社有限公司（「四海」）錄得營業額上升17.1%至港幣1,900,000,000元，經營溢利亦差不多倍增至港幣25,400,000元。四海受惠於市場上旅客流量之強勁增長，並進一步鞏固其於票務批發市場之地位。

## 資訊科技

就本集團之資訊科技業務分部而言，營業額由二零零五年之港幣82,400,000元下跌至二零零六年之港幣72,100,000元，而經營虧損則由二零零五年之港幣49,000元增加至二零零六年之港幣793,000元。虧損增加主要是由於行政費用上升所致。

\* 僅供識別

# 主席報告及管理層討論及分析

## 農業

農業業務本年錄得扣除生物資產公平值重估後虧損港幣5,200,000元，二零零五年則為虧損港幣5,500,000元。本集團受惠於廣州荔枝農場業務之節約成本措施，但由於河北冬棗項目仍在擴展，本業務分部仍處於投資期。

## 流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.03，而資本負債比率則為9.0%（二零零五年十二月三十一日分別為1.14及3.4%）。資本負債比率乃按港幣128,500,000元本集團的長期銀行借貸總額，除以港幣1,435,200,000元之集團股東權益計算。本集團的業務運作及投資繼續以內部資源和銀行貸款融資。

年內，本集團就華盛私有化及增持一南京物業合營企業項目權益而取得若干專項銀行貸款。本集團的非流動資產因而大幅增加而流動資產淨值（流動資產減流動負債）則減低。非流動資產之增加乃帶來收入的主要資產，該等資產將於未來將為本集團帶來收入、利潤及現金流。流動資產淨值之減低乃暫時的情況，董事相信本集團有足夠銀行備用貸款及營運資金供業務運作。

## 承受兌匯率浮動及相關對沖之風險

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無承受匯率浮動及任何有關對沖的重大風險。

## 投資

截至二零零六年十二月三十一日止年度，計入可供出售投資公平值增加港幣5,200,000元及經損益入賬之股本投資公平值減少港幣1,400,000元後，可供出售投資及按公平值經損益入賬之股本投資分別增加港幣8,000,000元及港幣49,500,000元。

## 重大收購及出售

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團分別以總計港幣78,400,000元及港幣67,300,000元之代價增持華盛31.8%及耐力52.8%之股本權益。華盛及耐力分別成為了本集團之全資附屬及95.4%附屬公司。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣41,700,000元之代價購買南京微分電機有限公司87%股本權益。

除以上所披露者外，年內概無任何重大收購及出售。

## 資本架構

本集團於二零零六年十二月三十一日及直至本年報日期並沒有債券或其他資本工具。

# 主席報告及管理層討論及分析

## 資產抵押及或然負債

於二零零六年十二月三十一日，大部份貸款乃作一般交易（其貸款額視乎交易量而定）及收購可帶來收入的非流動資產之用途。本集團之若干物業、機器及設備以及投資物業已作銀行信貸之抵押。

本集團之或然負債及資產抵押詳情分別載於財務報表附註43及44。

## 僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團僱員總數約24,100人。本年度的僱員成本（包括董事酬金）約港幣520,700,000元。

除薪金以外，本集團向員工提供福利，例如醫療津貼、公積金及外間培訓課程津貼。僱員的表現通常每年評審一次，而薪金的調整亦與市場看齊。此外，按工作表現，個別僱員更可於年終獲取酌情的花紅。本公司已採納一項購股權計劃，該購股權計劃已於二零零二年六月十八日生效。

## 前景

### 貿易及製造

由於貨幣、原料價格及工資方面之不利趨勢並未得出任何短期解決方案，故本集團之玩具業務短期將仍面對艱巨之經營環境。然而，管理層相信，倘集團重新專注於改善效率並繼續擴大客戶基礎，本集團在長遠而言將可超越競爭對手。

本集團之鞋類製造業務再次獲其主要客戶沃爾瑪(Wal-Mart)頒發二零零六年「年度國際供應商」獎項。此乃本集團連續第四年獲得此獎項。本業務可望於二零零七年創下營業額新高，原因乃本集團先前已擴大及改善其廠房基礎使產量得以增加。

### 物業投資及發展

本集團於增加一家合營企業之權益後，將盡更大努力開發其全部發展潛力及提升其目前租金組合。該合營企業擁有南京零售地段，一個位於南京市主要購物區鼓樓區雲南路之優越零售地段。本集團預期來年來自該合營企業之租金收入將會不斷改善。

本集團現正擬增加若干於其他合營企業之控制性權益，該等合營企業均於南京擁有大型及貴重之土地儲備，該等土地擁有高度商業或住宅用途發展潛力。本集團預計將於二零零七年完成該等收購。

於二零零七年初，本集團將瀋陽一項重點零售綜合購物中心之物業發展項目51%股權轉讓予一間於創業板上市之關連公司South China Land Limited南華置地有限公司（「南華置地」）。該項目位於瀋陽市商業中心區中街，佔地約25,000平方米，零售租賃樓面總面積約120,000平方米。本集團就此收取本金額港幣408,000,000元之不付息可換股票據（於二零一二年到期），可於到期前以每股港幣0.075元認購南華置地股份。倘可換股票據獲全數兌換後，在符合聯交所最低公眾持股量之規定下，本集團可持有最多達南華置地75%之權益。

# 主席報告及管理層討論及分析

除擁有瀋陽物業開發項目外，南華置地近期已於內地參與兩個物業項目。第一個項目(南華置地將佔70%權益)涉及沿海經濟發展區之商業中心天津渤海臨港經濟技術開發區面積為400,000平方米之地盤。南華置地與上述開發區已訂立合約協議，南華置地負責該商業區之搬遷及重建。第二個項目(南華置地將佔49%權益)涉及黃驊港開發區面積為20平方公里之地盤。該項目為與滄州港口投資開發有限公司之聯合開發項目，以進行填海及重建鄰近黃驊港之土地，作為住宅及工業用途。

於二零零六年八月，國務院通過了全國沿海港口佈局規劃，該計劃乃中國最高級別之全國港口計劃。在五個大型港口中，渤海海域將發展為一個大型現代港口群，由遼寧、天津－河北(滄州)及山東沿海港口組成，以配合北京、天津、中國北方沿海及內陸地區之社會及經濟發展。天津－河北沿海港口設施將包括煤船運碼頭、石油、天然氣、鐵礦及糧食等大量大型貨櫃之轉運、倉儲與運輸，以及客運與商用車輛轉運之設施。

鑑於本集團在過去15年以來長期涉足投資天津－塘沽地區，本集團之高級管理層對近期開發天津－渤海地區具備非常豐富之知識及深入了解。因此，本集團已作好準備參與該地區之快速發展。

本集團之策略為全面及廣泛參與開發及重建土地，以及開發及建設該地區之工業、商業及住宅物業，以配合天津－河北沿海港口及滄州渤海新區之預期快速增長。

## 旅遊業務

四海將基於去年之成功持續拓展，從而進一步提升其市場佔有率。於二零零七年第一季度，本集團成立一個項目小組，以研究及商討於中國籌組合營企業之交易，有關磋商至目前為止進展良好，且管理層相信本集團可充分利用四海之海外市場佔有率發展新收益模式。

本集團將透過與國內本地合作夥伴成立合營企業或以租賃航機或本地旅遊相關項目之方式，繼續尋求於中國大陸拓展之可能性。管理層相信四海之海外市場佔有率將有助其發展新收益模式。

## 資訊科技

資訊科技業務將進一步拓展提供服務及軟件開發之範疇。管理層將精簡營運架構並旨在達至盈利。

## 農業

於二零零七年第一季度，本集團於重慶增加農地面積以作種植林木及果樹之農業用途。鑑於江蘇及河北之土地租賃成本於區內仍處相對低水平，故本集團仍將擴張該區之農地面積，除近期於重慶之擴張外，日後並可能考慮擴展至中國其他北方省份之土地。於業務方面，除於重慶發展種植林木外，管理層正在研究以農業批發市場作為一個新收入資源，且已與河北省政府就適當選址進行商談。

# 主席報告及管理層討論及分析

## 致謝

承蒙各客戶及股東鼎力支持，以及全體員工努力工作及竭誠服務，本人謹代表董事會致以衷心謝意。

主席  
吳鴻生

香港，二零零七年四月十七日

\* 僅供識別