



SOUTH CHINA (CHINA) LIMITED

南華(中國)有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：413)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

集團業績

South China (China) Limited 南華(中國)有限公司*(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同去年財務年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
營業額	3	2,113,362	2,070,954
銷售成本		<u>(1,811,798)</u>	<u>(1,823,261)</u>
毛利		301,564	247,693
其他收入及收益		48,158	23,405
出售投資及其他收益	4	103,444	264,220
銷售及分銷成本		(40,288)	(42,759)
行政費用		(282,254)	(239,315)
資產公平值之改變	5	105,630	59,682
經營溢利	3	<u>236,254</u>	<u>312,926</u>
財務費用		(24,560)	(27,261)
應佔聯營公司損益		191,590	35,704
除稅前溢利		<u>403,284</u>	<u>321,369</u>
所得稅	6	2,857	(15,607)
本年度持續經營業務溢利		<u>406,141</u>	<u>305,762</u>
已終止業務			
本年度已終止業務溢利		7,882	18,817
本年度溢利		<u>414,023</u>	<u>324,579</u>
應佔方：			
本公司股本持有人		413,820	333,587
少數股東權益		203	(9,008)
		<u>414,023</u>	<u>324,579</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
股息			
已付中期股息		26,517	-
建議末期股息		<u>26,519</u>	<u>29,699</u>
		<u>53,036</u>	<u>29,699</u>
本公司普通股持有人應佔每股溢利	7		
基本			
- 來自本年度溢利		15.6 仙	12.6 仙
- 來自持續經營業務之溢利		15.3 仙	11.9 仙
攤薄			
- 來自本年度溢利		14.6 仙	-
- 來自持續經營業務之溢利		<u>14.3 仙</u>	<u>-</u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日

二零零七年
港幣千元

二零零六年
港幣千元
(重列)

非流動資產

物業、機器及設備	235,052	305,676
投資物業	1,122,341	819,146
預付土地租賃款項	20,027	30,955
在建工程	263,444	208,737
於聯營公司權益	303,617	310,762
生物資產	71,000	65,000
可供出售財務資產	38,169	36,554
其他非流動資產	16,666	16,666
商譽	3,384	21,445
遞延稅項資產	-	6,989
非流動資產總值	<u>2,073,700</u>	<u>1,821,930</u>

流動資產

存貨	262,966	353,429
應收貿易賬款	135,711	269,299
預付款、按金及其他應收款項	141,022	119,294
按公平值經損益入賬之財務資產	54,513	49,548
應收關連方	256,202	44,600
可收回稅款	1,855	5,812
已抵押銀行存款	-	11,880
現金及銀行結存	162,235	254,983
	<u>1,014,504</u>	<u>1,108,845</u>
列為持作出售的非流動資產	-	53,300
流動資產總值	<u>1,014,504</u>	<u>1,162,145</u>

流動負債

應付貿易及票據款項	267,634	510,272
其他應付款項及應計費用	174,433	257,959
付息銀行及其他借貸	352,550	303,595
應付關連方	32,354	-
應付稅款	21,545	33,631
流動負債總值	<u>848,516</u>	<u>1,105,457</u>
流動資產淨值	<u>165,988</u>	<u>56,688</u>
總資產減流動負債	<u>2,239,688</u>	<u>1,878,618</u>

於十二月三十一日
 二零零七年
 港幣千元
 二零零六年
 港幣千元
 (重列)

非流動負債

附息銀行及其他借貸	181,134	133,834
欠關連方墊款	51,576	60,380
其他非流動負債	41,259	32,601
承兌票據	95,959	-
遞延稅項負債	134,112	132,076
視作收購以權益合併法核算的附屬公司的代價	-	122,121
非流動負債總值	<u>504,040</u>	<u>481,012</u>
資產淨值	<u>1,735,648</u>	<u>1,397,606</u>

股本權益

本公司股本持有人應佔權益

已發行股本	53,038	53,033
儲備	1,562,238	1,220,882
建議末期股息	26,519	29,699
	<u>1,641,795</u>	<u>1,303,614</u>
少數股東權益	93,853	93,992
股本總值	<u>1,735,648</u>	<u>1,397,606</u>

附註：

1. 主要會計政策及編製基準

此等財務報表採納之會計政策及編製基準與本集團經審核二零零六年度財務報表所採納者貫徹一致。於本年內由於會計準則轉變生效而引起的會計政策轉變對本集團財務報表並無任何重大影響。

2. 合併會計法

於年內，本集團

- (i) 出售若干業務包括旅遊及資訊科技業務予 South China Holdings Limited 南華集團有限公司(「南華集團」)，藉此向南華集團收購若干業務包括船舶、會籍債券及投資物業(「收購業務」)。

由於本公司與南華集團均受本公司主要股東之控制，該收購應被視為同一控制權下之業務組合。因此，本集團的財務報表採用香港會計師公會會計指引第五號「同一控制下組合的合併會計法」(「會計指引五」)，猶如該收購事項發生於合併實體在主要股東控制下之首天。相關資產的公平值調整已相應地根據會計政策於發生公平值轉變的年度確認；及

- (ii) 向一主要股東(同為本公司董事)收購 South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)67.69%股本權益。

如上(i)所言，於收購前後本公司與南華置地均受本公司主要股東之控制。因此，此項收購乃按會計指引五以權益合併法核算。然而，董事認為南華置地之比較數字對本集團的比較數字實無重大影響，根據會計指引五重列相關比較數字以反映此於共同控制下的業務收購的追溯性影響對讀者而言並無重大得益。因此，本財務報表並未重列與此項收購相關的比較數字。

3. 營業額及分部資料

收入，亦即是本集團之營業額，乃年內扣除退貨及貿易折扣後之貨品銷售發票淨額；提供服務之價值及投資物業之已收及應收總租金收入。

營業額及經營溢利／（虧損）貢獻按主要業務的分析如下：

	營業額		經營溢利／（虧損）貢獻	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
持續經營業務				
貿易及製造	2,072,032	2,049,023	75,761	45,167
物業投資及發展	39,931	20,667	142,400	71,343
農林業務	1,399	1,264	125	(1,520)
投資控股	-	-	17,968	197,936
	<u>2,113,362</u>	<u>2,070,954</u>	<u>236,254</u>	<u>312,926</u>
已終止業務				
旅遊業務	1,481,589	1,908,586	25,177	25,428
資訊科技	40,683	72,050	(2,033)	(793)
	<u>1,522,272</u>	<u>1,980,636</u>	<u>23,144</u>	<u>24,635</u>
出售已終止業務虧損	-	-	(9,678)	-
	<u>3,635,634</u>	<u>4,051,590</u>	<u>249,720</u>	<u>337,561</u>

4. 出售投資及其他收益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售於附屬公司之權益收益	65,956	-
超出業務合併及收購少數股東權益成本餘額	-	241,308
出售按公平值經損益入賬之財務資產收益	25,007	5,508
出售可供出售財務資產收益	9,912	504
出售投資物業收益	-	5,280
撥回物業、機器及設備減值	2,569	11,620
	<u>103,444</u>	<u>264,220</u>

5. 資產公平值之改變

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
投資物業公平值收益	103,603	57,417
生物資產公平值收益	6,217	3,664
按公平值經損益入賬之財務資產公平值虧損	(4,190)	(1,399)
	<u>105,630</u>	<u>59,682</u>

6. 所得稅

香港所得稅乃按年內在香港賺取之估計應課稅溢利以現行稅率 17.5% (二零零六年：17.5%) 撥備。於其他地方之應課稅溢利乃根據本集團經營業務所在國家的現行有關之法例、詮釋及慣例的現行稅率計算。

7. 本公司普通股持有人應佔每股溢利

每股基本及經攤薄溢利之計算如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (重列)
溢利		
用以計算每股基本及經攤薄溢利之本公司 普通股持有人應佔溢利		
來自持續經營業務	405,494	315,802
來自已終止業務	8,326	17,785
	<u>413,820</u>	<u>333,587</u>
股份		
用以計算每股基本溢利之年內已發行之普 通股之加權平均數	2,651,734,214	2,651,673,710
攤薄影響 - 普通股之加權平均數： 認股權證	176,717,743	-
	<u>2,828,451,957</u>	<u>2,651,673,710</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度內本公司之購股權並無可攤薄影響，因本公司購股權之行使價高於二零零七年十二月三十一日止年度內之平均市價。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股經攤薄溢利並無披露，因二零零六年並無已發行認股權證及購股權。

用以計算兩個年度每股基本及經攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數均已因應「拆細及發行紅利認股權證」一節內所述之股份拆細影響而調整。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣 2,100,000,000 元及本公司股本持有人應佔溢利港幣 413,800,000 元，較二零零六年增長 24%。

重組架構

於二零零七年，本公司已更改名稱及重組其主要業務。South China Industries Limited(南華工業有限公司)已改為 South China (China) Limited(南華(中國)有限公司)以反映我們將來發展(尤其是於中國)之商業策略、方向及計劃。

本集團已將旅遊及資訊科技業務轉讓予其控股公司。去年營業額及若干資產及負債下跌乃由於出售該兩項前非核心業務所致。此重組可讓本集團更集中及善用其資源及專業知識於三個主要分部：貿易及製造、物業投資及發展和農林業務。

主要調整亦包括收購上市公司 South China Land Limited 南華置地有限公司(「南華置地」)控股權。現時南華置地持有一項瀋陽物業發展項目之合資公司 80%權益(為本集團較早前注入的項目)。收購南華置地的控股權可讓本公司於瀋陽物業發展項目中得益及其股東亦可因此而大大受惠。我們相信收購亦可令本集團及南華置地更精簡其投資活動，而南華置地則專注於中國的物業發展項目。

整體而言，除該等對兌換率波動有高風險的業務外，二零零七年的營商環境有利於本集團，本集團所有業務分部仍能錄得滿意的營業額增長及最佳的業績。

貿易及製造

此分部錄得營業額港幣 2,100,000,000 元及經營溢利港幣 75,800,000 元，與二零零六年同期溢利港幣 45,200,000 元比較增加 68%。利潤增加主要由於去年初出售賬目虧損的上市附屬公司 Nority International Group Limited(「耐力」)，因此本集團於二零零七年無需再分擔其虧損。本集團已計入此項出售收益約港幣 65,800,000 元及仍持有一間從事鞋履製造的耐力附屬公司 35%權益，而該公司於二零零七年列為本集團聯營公司。

玩具製造業務乃原設備製造商，持續承受市況對大陸每一間出口製造商所面對的不利環境影響。不利因素包括人工成本上漲及人民幣升值而影響生產成本。儘管我們維持與去年相約的營業額(港幣 1,500,000,000 元)，調高價格只能有限度地抵銷人民幣升值及原料成本價格上漲之影響。於天津的鞋履製造業務錄得營業額增加超過 30%但溢利輕微下跌。本集團其他規模較小主要集中在本土銷售的南京及天津的製造業務錄得營業額全面增加。

物業投資及發展

租賃物業組合於二零零七年錄得總租金收入港幣 39,900,000 元(較二零零六年增加 93%)及重估收益港幣 103,600,000 元。租金收入上升，部份來自租金調整及繼我們增加於南京若干持有優質零售地段作商業用途之合營公司控股權所得其投資物業貢獻的增長，部份來自收購控股集團的投資物業所得。我們於香港出租物業組合亦錄得租金收入雙位數字的增長。

南華置地於瀋陽之物業發展項目名為「南華置地廣場」，目標為建造一個位於沈陽商業區中心的地標購物商場，零售租賃總面積約為 117,200 平方米。項目概念設計已獲當地城市規劃局批准。此項目位於距離正在興建中的中街主要鐵路站只有 50 米的範圍。已投標申請地下直接通往此瀋陽第一條集運鐵路。初期護土牆及挖掘工程已完成，整項工程的地基工程部份將於二零零八年第二季展開。

年內，南華置地與天津渤海臨港經濟技術開發區之政府簽訂遷徙及重建協議，有關地盤面積約 400,000 平方米。於重建後，預計有關項目之可銷售樓面面積達 1,000,000 平方米。發展第一期之遷徙工作已在進行中。

農林業務

農林業務仍處於發展籌劃期中，於二零零七年錄得經營虧損港幣 6,100,000 元，惟本集團於二零零七年錄得生物資產公平值收益港幣 6,200,000 元。我們現有的三個地區(即廣東、江蘇及河北)之農業業務仍處投資期。於年內，我們以林業業務為基礎焦點而擴展至中國之重慶市。由於大陸農產品需求不斷增加，預期農業營運將為本集團帶來新的商機。

重大收購及出售

年內，

- (1) 本集團全數出售其持有於耐力的 95.35%權益予一位獨立第三方，總代價為港幣 105,400,000 元；
- (2) 本集團全數出售其持有於 Praise Rich Limited 的權益連同該公司之債務予本集團的一間關連公司南華置地，總代價為港幣 800,000,000 元；

- (3) 本集團購入若干同系附屬公司，其持有位於香港的投資物業及於香港的哥爾夫球及遊艇會之船位及債權證，作價為港幣 122,100,000 元，以使其一間同系附屬公司向本集團換取相同代價的旅遊及資訊科技業務及現金款項的全部權益；及
- (4) 本集團收購南華置地已發行股本約 67.69%，總代價約為港幣 96,000,000 元。

拆細及發行紅利認股權證

在本公司於二零零七年八月二十一日的股東特別大會上，普通決議案已獲得通過及批准(i)將本公司股本中每股面值港幣0.10元之已發行及未發行股份拆細為5股，每股面值港幣0.02元之拆細股份（「拆細股份」）；及(ii)每手買賣單位改為8,000股拆細股份；及(iii)發行紅利認股權證按初步行使價每股港幣0.40元認購拆細股份。股份拆細及更改每手買賣單位已於二零零七年八月二十二日生效，以及發行紅利認股權證已於二零零七年九月七日開始買賣。

展望

貿易及製造

美國經濟之衰退將可能整體地影響本集團二零零八年貿易及製造業務出口銷售。現時艱苦環境具挑戰性，並預期情況不會於短期內好轉。貨幣、物料價格及運輸成本上升趨勢將會持續，加上中國新勞動合同法之實施對工廠工人成本之全面影響仍未浮現。未來，我們將會集中調整價格及營運效率以維持利潤。

物業投資及發展

南京主要購物區之零售地段現正由現時租賃組合重整以開發其全面發展潛力。預期租金收入將會大大提升。一方面我們的物業重建項目打算開發南京物業地段之商業潛力，另一方面我們亦將會完成收購其他擁有於南京具高商業價值的土地儲備之合營公司控股權以增加我們的土地儲備投資組合規模。

儘管整體近期物業市場放緩，中國物業發展項目前景頗佳。我們位於瀋陽的購物商場及南京位於主要商業地段之土地將受惠於零售商舖的需求增加。我們於天津河北收購的項目展望前景良好有高增長潛力。

除瀋陽項目外，南華置地正積極地增加天津市渤海區、重慶、沈陽及其他中國大陸高增長地區之土地。

香港的租賃組合將受惠於改善的市場狀況及預期輕微上升。

農林業務

除於近期之擴展至重慶，我們正打算擴大於江蘇及河北之土地畝數。在業務方面，除於重慶發展山林種植外，鑑於豬肉價格一直上漲及於農業批發市場開拓出新的收入來源，管理層將著眼於增展河北之成功的豬隻培養模式。

農林業務及畜牧業將會於可見之將來成為主要增長的方向，因為我們將會持續擴展農地及林地組合。我們有信心可以較低價格收購農地。因此來年我們會集中一步步累積足夠農林土地。

我們相信於大陸持有的大量土地儲備及物業組合的資產值因人民幣不斷升值及強勁經濟而大大提升。

整體而言，預期各分部業務將於二零零八年錄得增長。本集團重組至三個主要分部可使投資者對本集團之主要業務更清晰，此商業重組亦為本集團各分部的持續發展締造一個良好基礎。

末期股息

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.0 港仙（二零零六年：每股 1.12 港仙），合共約港幣 26,500,000 元（二零零六年：約港幣 29,700,000 元）給予在二零零八年五月二十日已登記在股東名冊內之股東。上述建議之股息連同於二零零七年十月十八日派發之中期股息每股 1.0 港仙，全年之股息為每股 2.0 港仙。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零零八年八月六日或該日前後派付。

末期股息之股份過戶登記手續

由二零零八年五月十四日至二零零八年五月二十日止（首尾二天包括在內），本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證證書及認購款項必須於二零零八年五月十三日下午四時正前交回本公司股份過戶登記處－聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道三十三號中央廣場福利商業中心 1901-2 室，辦理過戶登記手續。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度期間已遵守上市規則內之《企業管治常規守則》（「常規守則」），惟本公司之非執行董事未按常規守則 A. 4. 1 條之規定，獲委任以指定任期，以及本公司之組織章程細則未按常規守則 A. 4. 2 條之規定，(a) 每一位董事（包括獲委任以指定任期者）須最少每三年輪值告退一次；以及 (b) 獲委任填補臨時空缺之董事須於獲委任後首次股東大會上接受股東選舉。

為了遵守常規守則 A. 4. 2 條之規定，於二零零七年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會上，一項特別決議案已獲通過，藉以修改本公司之組織章程細則，其中包括，每一位董事（包括獲委任以指定任期者）須最少每三年輪值告退一次，以及所有新委任之董事須於獲委任後首次股東大會上接受股東重選。

所有本公司之董事（「董事」）須根據本公司之組織章程細則退任及輪席告退，每位非執行董事已向本公司以書面同意及確認其委任期為三年，由其上次於股東週年大會由股東重選連任日期起。因此，董事會認為已遵守上市規則內之常規守則 A. 4. 1。

購買、出售或贖回證券

本公司或任何其附屬公司概無於截至二零零七年十二月三十一日止年度期間購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會，及以書面釐定其職權範圍書。審核委員會之主要責任包括與核數師共同審閱本集團的審核計劃及程序，檢視核數師之獨立性、本集團之財務報表及內部監控制度。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事李遠瑜女士（委員會主席）、趙善真先生及謝黃小燕女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度業績，並認為該等年度業績乃按照適用之會計準則及規定編製，且已作出充足之披露。

代表董事會

主席

吳鴻生

香港，二零零八年四月十五日

於本公佈日期，本公司董事會包括(1)執行董事吳鴻生先生、張賽娥女士、Richard Howard Gorges 先生及吳旭峰先生；(2) 非執行董事吳旭茱女士；及(3)獨立非執行董事趙善真先生、謝黃小燕女士及李遠瑜女士。

* 僅供識別