

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，概不就因本公佈全部或任何部分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。



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)

截至二零零八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」) 截至二零零八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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	1,934,033	2,113,362
銷售成本		(1,667,552)	(1,811,798)
毛利		266,481	301,564
其他收入及收益		12,915	46,078
出售資產及投資之(虧損)/收益	4	(227)	105,524
超逾業務合併成本	5	172,831	-
銷售及分銷成本		(33,329)	(40,288)
行政及經營費用		(272,928)	(269,517)
購股權計劃之非現金支出		(21,533)	(12,737)
資產公平值之改變	6	10,063	105,630
經營溢利	3	134,273	236,254
財務費用		(21,015)	(24,560)
應佔聯營公司損益		(724)	202,090
聯營公司墊款減值	7	(28,306)	(10,500)
除稅前溢利	8	84,228	403,284
所得稅	9	(17,910)	2,857
本年度持續經營業務溢利		66,318	406,141
年內已終止業務溢利		-	7,882
本年度溢利		66,318	414,023

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔方：		
本公司股本持有人	78,004	413,820
少數股東權益	<u>(11,686)</u>	<u>203</u>
	<u>66,318</u>	<u>414,023</u>
股息		
已付中期股息	-	26,517
建議末期股息	<u>2,122</u>	<u>26,519</u>
	<u>2,122</u>	<u>53,036</u>
本公司普通股持有人應佔每股溢利	<i>10</i>	
基本		
- 來自本年度溢利	2.9 港仙	15.6 港仙
- 來自持續經營業務之溢利	2.9 港仙	15.3 港仙
攤薄		
- 來自本年度溢利	2.8 港仙	14.6 港仙
- 來自持續經營業務之溢利	<u>2.8 港仙</u>	<u>14.3 港仙</u>

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		258,263	235,052
投資物業		1,619,673	1,122,341
預付土地租賃款項		48,323	20,027
在建工程	11	27,279	263,444
於聯營公司權益		297,827	303,617
生物資產		84,904	71,000
可供出售財務資產		44,281	38,169
其他非流動資產		21,549	16,666
商譽		5,514	3,384
非流動資產總值		<u>2,407,613</u>	<u>2,073,700</u>
流動資產			
發展中物業	11	448,734	-
存貨		296,979	262,966
應收貿易賬款	12	171,092	135,711
預付款、按金及其他應收款項		79,216	141,022
按公平值經損益入帳之財務資產		10,945	54,513
應收附屬公司少數股東		25,845	12,561
應收聯屬方		-	243,641
可收回稅款		5,015	1,855
現金及銀行結存		150,497	162,235
流動資產總值		<u>1,188,323</u>	<u>1,014,504</u>
流動負債			
應付貿易及票據款項	13	271,624	267,634
其他應付款項及應計費用		233,983	174,433
付息銀行及其他借貸		401,615	352,550
應付附屬公司少數股東		19,899	2,128
應付聯屬方		10,132	30,226
應付稅款		28,054	21,545
流動負債總值		<u>965,307</u>	<u>848,516</u>
流動資產淨值		<u>223,016</u>	<u>165,988</u>
總資產減流動負債		<u>2,630,629</u>	<u>2,239,688</u>

於十二月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動負債		
附息銀行及其他借貸	281,845	181,134
欠附屬公司少數股東墊款	29,119	51,576
其他非流動負債	85,419	41,259
承兌票據	97,079	95,959
遞延稅項負債	229,580	134,112
非流動負債總值	<u>723,042</u>	<u>504,040</u>
資產淨值	<u>1,907,587</u>	<u>1,735,648</u>
股本權益		
本公司股本持有人應佔權益		
已發行股本	53,040	53,038
儲備	1,716,617	1,562,238
建議末期股息	2,122	26,519
	<u>1,771,779</u>	<u>1,641,795</u>
少數股東權益	135,808	93,853
股本總值	<u>1,907,587</u>	<u>1,735,648</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二零零七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2007年，本集團向一主要股東(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。於2008年初，本集團再向同一主要股東收購南華置地額外的0.79%股本權益。

於收購前後，本公司與南華置地均同受本公司主要股東之控制。就此而言，該二零零七年及二零零八年的收購乃按香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「同一控制下組合的合併會計法」以合併會計法核算，猶如有關收購已於合併實體或業務首次在控制方之控制下當日已發生。

3. 營業額及分部資料

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）貢獻按主要業務及地域的分析如下：

	營業額		經營溢利／（虧損）貢獻	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務				
貿易及製造	1,880,796	2,072,032	53,731	75,761
物業投資及發展	49,814	39,931	43,328	142,400
農林業務	3,423	1,399	(9,617)	125
投資控股	-	-	46,831	17,968
	1,934,033	2,113,362	134,273	236,254
已終止業務				
旅遊業務	-	1,481,589	-	3,029
資訊科技	-	40,683	-	10,437
	-	1,522,272	-	13,466
	1,934,033	3,635,634	134,273	249,720

	營業額		經營溢利／（虧損）貢獻	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按地域劃分#：				
中華人民共和國（「中國」，包括香港及澳門）	195,040	1,707,392	87,860	159,020
美國	1,144,591	1,260,659	39,616	61,215
歐洲	372,747	457,341	3,169	20,201
日本	15,983	11,898	121	539
其他	205,672	198,344	3,507	8,745
	1,934,033	3,635,634	134,273	249,720

按地域劃分之營業額乃按貨品付運的目的地及／或服務提供之地點釐定。

4. 出售資產及投資之（虧損）／收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售於附屬公司之權益收益	319	65,956
出售按公平值經損益入帳之財務資產（虧損）／收益	(2,264)	25,007
出售可供出售財務資產收益	-	9,912
出售投資物業收益	1,424	-
出售物業、機器及設備收益	294	4,649
	(227)	105,524

5. 超逾業務合併成本

詳情請參閱「重大收購及出售」部分。

6. 資產公平值之改變

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業公平值收益	31,941	103,603
生物資產公平值收益	5,893	6,217
按公平值經損益入帳之財務資產公平值虧損	(27,771)	(4,190)
	<u>10,063</u>	<u>105,630</u>

7. 聯營公司墊款減值

此項目包括就聯營公司提供的財務擔保之撥備為 14,700,000 港元。

8. 除稅前溢利

截至二零零八年十二月三十一日止年度，除稅前溢利已扣除本集團之物業、機器及設備之折舊約為 43,466,000 港元（二零零七年：44,578,000 港元）。

9. 所得稅

香港所得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零七年：17.5%）而計算撥備。於其他地方之應課所得稅乃根據本集團經營業務所在國家的現行之法例、詮釋及慣例為基礎之普通的稅率計算。

10. 本公司普通股持有人應佔每股溢利

每股基本及已攤薄盈利的計算乃基於：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<u>盈利</u>		
用於每股基本及攤薄盈利計算的股東應佔溢利：		
來自持續經營業務	78,004	405,496
來自已終止業務	-	8,324
	<u>78,004</u>	<u>413,820</u>
<u>股份</u>		
用以計算每股基本盈利的年內加權平均已發行普通股股數	2,651,951,113	2,651,734,214
攤薄影響 – 已加權平均普通股股數：		
認股權證	87,473,529	176,717,743
	<u>2,739,424,642</u>	<u>2,828,451,957</u>

截至二零零八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二零零八年十二月三十一日止年度內之平均市價。

11. 在建工程及發展中物業

於本年內，位於中國瀋陽的綜合商業建築物之在建工程成本已由在建工程重分類為發展中物業以表明該物業持作出售之意向。

12. 應收貿易賬款

本集團與其客戶之貿易條款乃按賒賬形式進行，賒賬期由一至三個月不等，視乎各種因素包括貿易慣例、收回賬款記錄及客戶所在地。每名客戶均有一最高信貸限額。本集團對未償還應收款項維持嚴格監控，並設有信貸監控部門監控信貸風險。高級管理層會定期審閱逾期結餘並由信貸監控部門嚴密地處理。

於資產負債表結算日，應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
九十日內	151,416	115,373
九十一日至一百八十日	10,877	15,654
一百八十一日至三百六十五日	3,521	2,288
三百六十五日以上	5,278	2,396
	<u>171,092</u>	<u>135,711</u>

13. 應付貿易及票據款項

應付貿易及票據款項包括應付貿易賬款約268,108,000港元(二零零七年:263,857,000港元)，其根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
九十日內	191,942	223,491
九十一日至一百八十日	22,298	24,507
一百八十一日至三百六十五日	2,925	5,199
三百六十五日以上	50,943	10,660
	<u>268,108</u>	<u>263,857</u>

應付貿易賬款並不計息且一般按九十日內之付款期條款償還。

重大收購及出售

於二零零八年一月，本集團以總現金代價人民幣55,800,000元收購以下公司權益以增加本集團於若干聯營公司的控股權：

- 於南京第二壓縮機有限公司的全部權益，該公司持有物業及從事壓縮機生產；
- 於南京電機有限公司的全部權益，該公司持有物業及從事花卉貿易；及
- 於南京液壓件二廠有限公司的85%權益。該公司持有物業及擁有一間從事液壓件製造的聯營公司的49%權益。

本集團就該等收購確認 172,800,000 港元的收益。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,900,000,000 港元及本公司股本持有人應佔溢利 78,000,000 港元，較二零零七年之業績減少 81% 溢利。

貿易及製造

本分部錄得營業額下降 9% 至 1,880,000,000 港元及經營盈利 53,700,000 港元，與二零零七年 75,800,000 港元比較下跌 29%。

對製造商而言，二零零八年是非常困難的一年。在去年之上半年，邊際利潤被人民幣升值、高人工成本及盤旋上漲之商品價格所侵蝕。而在該年度後期，美國大型金融機構之倒閉加速了美國消費市場之下滑。面對著不能預期之成本及疲弱消費市場兩方面之不利影響，我們之管理層團隊在爭取新產品訂單時，採取較保守之方向以試圖確保獲得合理利潤，故此我們玩具分部之營業額大大地減少了。與二零零七年比較，我們二零零八年玩具業務之營業額從 1,500,000,000 港元下調至 1,200,000,000 港元。然而，我們鞋品製造業務之營業額年增長達 14%。

總括而言，儘管去年有很多市場不利因素，透過嚴格控制經營費用及原材料成本措施，我們的玩具、電子及鞋品製造業務達至合理之經營盈利。本集團於天津及南京之其他較細小規模之貿易及製造業務集中於本土銷售並錄得輕微虧損。

物業投資及發展

物業投資

去年年初，我們集團透過增加若干於中國南京市中心地域持有具規模物業地段之合資公司之控股權從而擴大權益。本集團從收購所獲得之淨資產價值，包括物業投資、預付土地租賃款項及自用物業（全部按公平值計算）超過收購時所繳付之代價，並就一項超逾業務合併成本餘額 172,800,000 港元入帳。

我們的投資物業營業額上升 25%，此乃由於我們於合併該等增加控股權後成為附屬公司的租金收入及我們本地物業新續租約之租金增加所致。本年度物業投資分部錄得 11,400,000 港元租務盈利及 31,900,000 港元之公平值收益。

由於市場對中區寫字樓之需求殷切，本集團應佔有 30% 之聯營公司（其於中環持有甲級商業大廈「中央廣場」）租務溢利增加了 32%。惟應佔物業之公平值變動於年末重估價值時變為淨虧損 18,500,000 港元（二零零七年：收益 193,500,000 港元），引致二零零八年集團應佔聯營公司之損益為淨虧損。

物業發展

本集團之物業發展項目主要在中國及由 South China Land Limited 南華置地有限公司（一家在創業板上市之附屬公司）持有。發展項目現時均在興建階段，並未有為本集團帶來任何營業額或盈利貢獻。

瀋陽物業項目

儘管中國之物業市場正在放緩，瀋陽對商業用地之需求（尤其我們所位於之主要商業區）仍然強勁。我們之重點物業發展項目 – 樓高七層之高級購物商場「大發商業廣場」（前稱「南華置地廣場」）之建築工程正順利進行中。於二零零八年第三季委聘了主要承建商，並於二零零八年年底完成了部份直至地面樓層之工程。地上樓層之工程現正按照時間表在進行中，我們已開展了本項目之市場推廣活動，迄今為止，就用以測試市場的推廣活動看來，市場對本項目之興趣不俗。

滄州/河北物業項目

自我們於二零零七年簽訂第一份位於河北省中捷，地盤面積 420,000 平方米之項目後，我們於二零零八年另簽訂三個於天津渤海臨港經濟技術開發區之項目。當中包括另一個位於中捷，地盤面積 866,000 平方米之高級商住發展項目、一個位於黃驊市商業區，地盤面積 450,000 平方米之發展項目框架協議，與及一個位於南大港商業區，地盤面積 620,000 平方米之發展項目。

去年，我們於中捷之第一期遷徙及重建項目已按預期進行。面積 6,000 平方米之地盤已成功清拆及已遷徙現有住戶，至二零零八年十二月售出了 89% 可供出售之單位。有見工程預期於二零零九年四月完成，我們有信心於餘下項目沿用這個營運模式。

因為正與地方政府洽談有關的項目細節，故於南大港之遷徙項目暫時擱置。若預期回報符合我們的期望，我們對任何可重新開始該等項目的方案持開放態度。

重慶南川物業項目

於本年度內我們亦與重慶市南川人民政府簽署了一份有關位於重慶市近郊地區之物業發展項目之初步協議書，範圍覆蓋達 13,334,000 平方米。此項目包括發展及建築新型及現代化農村、農業相關旅遊中心、郊野公園及溫泉度假酒店。發展計劃之詳情仍在商討中。

農林業務

我們去年於山林業務之擴張已重新聚焦於接近重慶及武漢和西安人口較密的高質素用地。於下半年出現金融危機時，很多對山林用地方面具規模的競爭對手撤離市場，因而剩下較好之地段供選擇。雖然處於金融危機下，但我們繼續面對收購價格上升之壓力，且於可見之將來，我們預期叫價會繼續調升。

鑑於我們的農業業務分部大部分處於投資階段，去年於計入生物資產因重新估值之5,900,000 港元之公平值收益前，該分部錄得營運虧損 15,500,000 港元。本年度之虧損主要為於重慶、武漢及西安設點之起始成本所致。我們位於河北省冬棗種植所帶來的第一造收成於本年度實現及帶來微量之溢利。儘管該僅為農場之第一造收成及大部分的種植仍處投資階段，此為大體上果物種植前景有可為之指引。

有見中國大陸對農業產品需求之增加及售價之上升，我們將此分部作為可見之將來主要發展方向，並繼續擴展我們現有農地及林地之組合。得到現時政府宏觀政策背後支持以大規模改造鄉村區域以實現其商業市場價值，預期我們之農業經營將為本集團帶來新的商機。於廣州，我們現在正與地方政府洽談關於改變我們在該處荔枝農地之用途。倘若實現的話，該等農地可以轉變為商業建築用途之建設用地。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.2，而資本負債比率為14.8%（二零零七年十二月三十一日：分別為 1.2及10.4%）。資本負債比率乃以本集團長期銀行及其他貸款總額281,800,000港元，相對股本權益1,907,600,000港元計算。本集團之經營及投資繼續由內部資源及銀行貸款提供財務支援。

展望

貿易及製造

對於本集團之製造業務，我們預期二零零九年仍然會是具挑戰的一年。尤其於上半年度，世界性的整體市場需求將會因經濟繼續蕭條而引致消費情緒疲弱。高價產品相比基本產品將會銷售得更慢。製造商對於中價至低價品種之互相劇烈競爭可能會收窄邊際盈利。

對於我們兩個主要生產單位 – 華盛玩具及天津南華製鞋今後之表現，本集團是謹慎地樂觀的。華盛玩具推行了一個極進取的改組計劃以重整組織架構及製造業務，從而透過實行新的企業資源規劃 (enterprise resource planning, ERP) 系統改良營運效率。於去年末，我們開展原始設計製造 (original design manufacturing, ODM) 業務，並成功地將一些新產品推出市場。我們希望加強我們的力量於研發方面從而擴大我們 ODM 於創作新消費產品方面之能力，這將給我們於來年有更大的發展推動力。同樣地，我們於天津的鞋業製造單元期望透過強勢的管理層團隊及與客戶（其中一個客戶為世界最大之消費產品零售商）緊繫且長期的關係於本年度維持穩健之增長。

倘若沒有不能預見的情況，我們預期本分部於二零零九年錄得較去年更好的成績。

物業投資及發展

預期我們於南京物業組合之股權收購將於來年進一步的租金收入及令本集團來年更具發展價值。待重新裝修及重組租客後，其將於可見之未來為本集團帶來更大收益。

我們預期對中國消費/零售市場(尤其是國內的二線城市)需求之長期增長將為本集團提供極佳之投資機會。商用物業之需求持續強勁，及從國內物業市場獲得之預期回報將會很有可為。

有關瀋陽「大發商業廣場」之發展，該購物商場之興建進度令人滿意及預期將於二零零九年年底前完成，計劃預售將於二零零九年上半年開展。隨著該區之消費力持續增長，預期我們之零售商場將引起濃厚的興趣，當成功推出可於不久將來為本集團之現金流提供強健之支持。

在河北中捷，本集團現在之遷徙項目及土地重建項目地盤面積合共約為 1,286,000 平方米。隨著完成中捷物業第一期之銷售程序及法律文件，我們預期該項目將於二零零九年起為本集團帶來收入貢獻。中捷遷徙項目之第二期預期將於二零零九年上半年開展，其將包括一範圍覆蓋 9,092 平方米住宅區之重建項目。

位於河北之其他發展項目，我們非常審慎考慮有關項目之預期回報。正與地方政府洽談有關的項目細節。然而我們有信心區內之經濟發展將為我們之投資帶來可觀之價值。

農林業務

由於我們在二零零八年年內已經選定及洽談數個位於重慶、武漢及西安合適的地皮以供發展，本年度之新焦點將擴展位於該等地域具質素之農業用地。我們預期於年內完成土地收購及於本年度之後期於具規模之果園開展大規模之果物生產。

長遠來看，農林業務對於本集團是大有可為的。由於對基本商品需求不斷上升，本分部較少受到環球金融危機影響。當鄉村用地轉作為建設用途之宏觀政策實現後，我們於中國大陸之農業及林業土地組合將反映其真正及重要之經濟市場資產價值。

末期股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.08 港仙(二零零七年：每股 1.0 港仙)，合共約 2,120,000 港元(二零零七年：約 26,500,000 港元)給予在二零零九年六月九日已登記在股東名冊內之股東。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內並無派發中期股息。

待股東於應屆之股東週年大會上批准派發末期股息後，末期股息將於二零零九年七月八日或該日前後派付。

末期股息之股份過戶登記手續

由二零零九年六月四日至二零零九年之六月九日止（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二零零九年六月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

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則。

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二零零八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。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事李遠瑜女士（審核委員會主席）、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二零零八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
South China (China) Limited
主席
吳鴻生

香港，二零零九年四月二十一日

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